

**Schriften zum Öffentlichen Recht**

---

**Band 871**

**Rechtsfragen  
bei der Ansiedlung von  
Einzelhandelsgroßprojekten**

**Unter besonderer Berücksichtigung  
von Factory Outlet Centern**

**Von**

**Hannes Kopf**



**Duncker & Humblot · Berlin**

**HANNES KOPF**

**Rechtsfragen bei der Ansiedlung  
von Einzelhandelsgroßprojekten**

**Schriften zum Öffentlichen Recht**

**Band 871**

# Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten

Unter besonderer Berücksichtigung  
von Factory Outlet Centern

Von

Hannes Kopf



Duncker & Humblot · Berlin

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

**Kopf, Hannes:**

Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten :  
unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern /

Hannes Kopf. – Berlin : Duncker und Humblot, 2002

(Schriften zum öffentlichen Recht ; Bd. 871)

Zugl.: Mannheim, Univ., Diss., 2001

ISBN 3-428-10662-8

Alle Rechte vorbehalten

© 2002 Duncker & Humblot GmbH, Berlin

Fremddatenübernahme: Selnigow Verlagsservice, Berlin

Druck: Werner Hildebrand, Berlin

Printed in Germany

ISSN 0582-0200

ISBN 3-428-10662-8

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier  
entsprechend ISO 9706 ☺

*Für Sabine*



## Vorwort

Die vorliegende Arbeit lag im Sommersemester 2001 der Fakultät für Rechtswissenschaften der Universität Mannheim als Dissertation vor. Die mündliche Doktorprüfung fand am 19. Juli 2001 statt. Die Dissertation wurde Ende Februar 2001 abgeschlossen, so dass später erschienene Literatur und Rechtsprechung nicht mehr berücksichtigt werden konnte.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Factory Outlet Centern wird noch lange Zeit eine Rolle in der rechtswissenschaftlichen Diskussion spielen. Dies zeigt das jüngste Urteil des Oberverwaltungsgerichts Koblenz vom 25. April 2001 zum Factory Outlet Center Zweibrücken (AZ: 8 A 11441/00). Nachdem das Gericht die Revision aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache zugelassen hat, wird sich nun erstmals das Bundesverwaltungsgericht mit dieser Thematik zu beschäftigen haben.

Ich möchte mich an dieser Stelle recht herzlich bei meinem verehrten „Doktorvater“, Herrn Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Schenke, bedanken, der mir bei der Erstellung der Dissertation durch seine konstruktiv-kritische Begleitung wichtige Impulse gegeben hat. Dank gebührt auch Herrn Prof. Dr. Thomas Puhl für die bereitwillige und zügige Erstellung des Zweitgutachtens.

Zu Dank verpflichtet bin ich auch meinen Eltern und der Friedrich-Ebert-Stiftung, die mir während meines Studiums und der Promotion sowohl immaterielle als auch materielle Unterstützung gewährt haben.

Die Veröffentlichung dieser Arbeit wurde durch die großzügige Unterstützung der Karl-Fix-Stiftung (Landau) ermöglicht.

Landau, im März 2001

*Hannes Kopf*



# Inhaltsübersicht

1. Kapitel: Einleitung .....	27
2. Kapitel: Der Begriff des FOC .....	31
3. Kapitel: Die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß § 11 III BauNVO .	43
4. Kapitel: Die Verfassungsmäßigkeit des § 11 III BauNVO .....	117
5. Kapitel: Die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten nach den früheren Fassungen der BauNVO .....	119
6. Kapitel: Die Zulässigkeit neuer Vertriebsformen .....	130
7. Kapitel: Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben .....	140
8. Kapitel: Besonderheiten im Baugenehmigungsverfahren .....	181
9. Kapitel: Die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandelsgroßprojekte .....	191
10. Kapitel: Die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in unbeplanten Gebieten .	296
11. Kapitel: Rechtsschutzmöglichkeiten gegen die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten .....	317
12. Kapitel: Schlussbetrachtung .....	339
Literaturverzeichnis .....	342
Sachwortverzeichnis .....	357



# Inhaltsverzeichnis

## *Erstes Kapitel*

<b>Einleitung</b>	27
<b>A. Problembeschreibung</b>	27
<b>B. Schwerpunkte und Gang der Untersuchung</b>	28

## *Zweites Kapitel*

<b>Der Begriff des FOC</b>	31
<b>A. Allgemeines</b>	31
<b>B. Wesentliche Merkmale eines FOC</b>	32
I. Zusammensetzung und Konzeption	32
II. Kundenservice	33
III. Architektonische Erscheinungsformen	33
IV. Sortimentstruktur	34
1. Fabrikware als kennzeichnendes Merkmal	34
2. Abgrenzung FOC vom Value Center	34
3. Einzelhandelsbranchen	35
4. Sortimentsbreite und -tiefe	35
V. Bestimmung einer Mindestverkaufsfläche für FOC	36
VI. Produktattraktivität und Streuwirkung	37
1. Premiummarken	37
2. Ansiedlung „in the middle of nowhere“	37
3. Determinierung des Markenniveaus durch die Größe der Anlage	38
4. Einzugsgebiet	38
VII. Abhängigkeit vom Individualverkehr	39
VIII. Organisation und Centermanagement	40
IX. FOC als Gewerbesteuerquelle	40
X. Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt	40
<b>C. Zusammenfassung – ein Definitionsansatz</b>	40
<b>D. FOC in Deutschland – eine kurze Bestandsaufnahme</b>	41

*Drittes Kapitel***Die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten gemäß § 11 III BauNVO** 43

## Erster Abschnitt

**Großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 III 1 Nr. 2 BauNVO** 44

<b>A. Der Begriff des Einzelhandels</b> .....	44
<b>B. Der Begriff der Großflächigkeit</b> .....	45
I. Die eigenständige Bedeutung der Großflächigkeit .....	45
II. Keine Relativität der Großflächigkeit .....	46
III. Die Verkaufsfläche als maßgebliches Kriterium .....	48
1. Bestimmung des Begriffs der Verkaufsfläche .....	49
2. Die Relation Verkaufsfläche zur Geschossfläche .....	50
IV. Die Höhe der Großflächigkeitsschwelle .....	50
1. Die früher herrschende Meinung .....	51
a) § 11 III 3 BauNVO als Richtwert für die Großflächigkeit .....	51
b) Keine Anlehnung an § 11 III 3 BauNVO .....	51
2. Die Grundsatzentscheidung des BVerwG .....	52
a) Bestimmung der Mindestverkaufsfläche durch Abgrenzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe von „Nachbarschaftsläden“ .....	53
b) Resonanz auf die Grundsatzentscheidung des BVerwG .....	54
3. Die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte nach der Grundsatzentscheidung des BVerwG .....	56
4. Stellungnahme: Mindestverkaufsfläche von über 700 qm .....	57
a) Verschiebung der Großflächigkeitsschwelle .....	57
b) Mindestverkaufsfläche von über 700 qm .....	58
5. Zusammenfassung .....	59
V. Exkurs: Keine generelle Zusammenfassung der Begriffe Laden und Einzelhandelsbetrieb .....	60
VI. Die Addition der Verkaufsflächen von nicht-großflächigen Betrieben .....	61
1. Summierende Betrachtung .....	61
2. Ablehnung der summierenden Betrachtung .....	62
3. Die Funktionseinheit zur Rechtfertigung einer Addition .....	63
a) Gemeinsames Nutzungskonzept ausreichend? .....	64
aa) Die Entscheidung des VGH BW .....	64
bb) Die Entscheidung des OVG NW .....	65
b) Der Streitstand in der Literatur .....	66
c) Stellungnahme: Gemeinsames Nutzungskonzept nicht ausreichend ....	67
<b>C. Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 III BauNVO</b> .....	69
I. Wahrscheinlichkeit von negativen Auswirkungen .....	69
II. Qualität und Intensität der Auswirkungen .....	70
III. Die Anknüpfungskriterien des § 11 III 1 Nr. 2 BauNVO .....	71
1. Die Art des Betriebs .....	71
2. Die Lage des Betriebs .....	72
3. Der Umfang des Betriebs .....	72

## Inhaltsverzeichnis

13

4. Die Raumordnungsklausel .....	73
5. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung .....	73
IV. Die einzelnen Auswirkungen im Sinne des § 11 III 2 BauNVO .....	74
1. Umweltauswirkungen .....	74
2. Infrastrukturelle Ausstattung und Verkehr .....	74
3. Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich .....	75
4. Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	77
5. Orts- und Landschaftsbild .....	77
6. Naturhaushalt .....	78
V. Verhinderung von Auswirkungen im Genehmigungsverfahren .....	78
<b>D. Die Regelvermutung gemäß § 11 III 3 BauNVO .....</b>	<b>78</b>
I. Die typische Fallgestaltung nach § 11 III 3 BauNVO .....	79
II. § 11 III 3 BauNVO als widerlegbare Regelvermutung .....	80
III. Keine Umkehr der Regelvermutung .....	81
IV. Die Widerlegung der Regelvermutung nach § 11 III 4 BauNVO .....	81
1. Betriebliche Besonderheiten .....	83
a) Die Sperrigkeit und Größe der angebotenen Waren .....	84
b) Der Fachmarkt als atypische Fallgestaltung .....	85
aa) Ausweitung des Warensortiments bei „klassischen“ Fachmärkten .....	85
bb) Der Begriff des Randsortiments .....	87
(1) Die Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte .....	87
(2) Stellungnahme: Anteil am Gesamtumsatz als entscheidendes Kriterium .....	88
cc) Zentrenrelevanz der jeweiligen Warengruppe .....	90
(1) Die Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte .....	91
(2) Stellungnahme: Vorrang der Einzelfallbetrachtung vor „traditioneller“ Einstufung .....	92
dd) Zusammenfassung .....	94
2. Städtebauliche Besonderheiten .....	94

## Zweiter Abschnitt

<b>Sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 III 1 Nr. 3 BauNVO</b>	<b>95</b>
--	-----------

## Dritter Abschnitt

<b>Einkaufszentren gemäß § 11 III 1 Nr. 1 BauNVO</b>	<b>97</b>
--	-----------

<b>A. Konzeption und Zusammensetzung eines Einkaufszentrums .....</b>	<b>98</b>
<b>B. Mindestanzahl von Betrieben .....</b>	<b>99</b>
<b>C. Unterbringung in Gebäuden .....</b>	<b>100</b>
<b>D. Mindestgröße .....</b>	<b>100</b>
I. Die früher herrschende Meinung .....	100
II. Die heute herrschende Meinung .....	101
1. Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 700 qm? .....	102
2. Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von unter 700 qm? .....	103

III. Die Relativität der erforderlichen Mindestgröße .....	104
1. Die Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte .....	104
2. Kritik an der Rechtsprechung .....	105
3. Die Ablehnung der Relativität durch einen Teil der Literatur .....	106
4. Stellungnahme: Relative Bestimmung der erforderlichen Mindestgröße ...	106
IV. Zusammenfassung .....	107
<b>E. Warenhausähnliches Sortiment .....</b>	<b>107</b>
I. Der Streitstand in der Literatur .....	108
II. Stellungnahme: Warenhausähnliches Sortiment keine Anwendungsvoraussetzung .....	109
<b>F. Die Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe .....</b>	<b>110</b>
I. Die Entwicklung in der Rechtsprechung .....	111
1. Die Entscheidung des Bayerischen VGH .....	111
2. Die Entscheidung des BVerwG .....	112
II. Der Streitstand in der Literatur .....	113
1. Der alternative Ansatz von Schenke .....	113
2. Kritik am alternativen Ansatz von Schenke .....	115
3. Stellungnahme: Planerische Absicht keine Anwendungsvoraussetzung ....	115
III. Zusammenfassung .....	116

#### *Viertes Kapitel*

<b>Die Verfassungsmäßigkeit des § 11 III BauNVO</b>	117
---	-----

#### *Fünftes Kapitel*

<b>Die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten nach den früheren Fassungen der BauNVO</b>	119
---	-----

<b>A. Zulässigkeit nach der BauNVO 1962 .....</b>	<b>120</b>
I. Die Entscheidung des BGH .....	120
II. Zulässigkeit in Mischgebieten .....	121
III. Stellungnahme: Zulässigkeit auch in Mischgebieten .....	122
<b>B. Zulässigkeit nach der BauNVO 1968 .....</b>	<b>122</b>
I. Der Begriff des Verbrauchermarktes .....	123
1. Mindestverkaufsfläche .....	123
2. Warenhausähnliches Sortiment .....	123
a) Der Streitstand in der Literatur .....	123
b) Die Ansicht der Rechtsprechung .....	124
c) Die Kritik an der Rechtsprechung .....	124
II. Übergemeindliche Versorgung .....	125
1. Gemeindegebiet als Bezugspunkt .....	125
2. Zusammenfassung .....	126
3. Maßstab für das Überwiegen der übergemeindlichen Versorgung .....	126
<b>C. Zulässigkeit nach der BauNVO 1977 .....</b>	<b>127</b>

	Inhaltsverzeichnis	15
D.	Zulässigkeit nach der BauNVO 1986 .....	128
E.	Umstellung von Bebauungsplänen auf die BauNVO n. F. ....	129

### *Sechstes Kapitel*

#### **Die Zulässigkeit neuer Vertriebsformen** 130

A.	<b>Die Anwendbarkeit des § 11 III 1 Nr. 1 BauNVO auf Urban Entertainment Center (UEC) und Multiplex-Kinos</b> .....	130
	I. UEC .....	130
	II. Multiplex-Kinos .....	131
	III. UEC und Multiplex-Kinos als integrierte Bestandteile eines Einkaufszentrums .....	131
B.	<b>Fabrikverkaufsläden (Factory Outlets)</b> .....	132
	I. Bestimmende Merkmale der Vertriebsform .....	132
	II. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit .....	132
C.	<b>Anwendung des § 11 III BauNVO auf FOC</b> .....	134
	I. FOC als Einzelhandel .....	134
	II. Die Anwendbarkeit des § 11 III 1 Nr. 1 BauNVO auf FOC .....	135
	1. Stellungnahme: Einstufung von FOC als Einkaufszentrum .....	136
	2. Umgehung des § 11 III 1 Nr. 1 BauNVO .....	137
	III. Die Anwendbarkeit des § 11 III 1 Nr. 2 BauNVO .....	138
	1. Die Ansicht der Literatur .....	138
	2. Stellungnahme: Einheitliches Center-Management als entscheidendes Kriterium .....	138
	3. Widerlegung der Regelvermutung des § 11 III 3 BauNVO .....	139
	IV. Zusammenfassung .....	139

### *Siebentes Kapitel*

#### **Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben** 140

A.	<b>Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach den Baugebietsnormen der BauNVO</b> .....	140
B.	<b>Der Bestimmtheitsgrundsatz bei Festsetzungen in Bauleitplänen</b> .....	141
C.	<b>Die Instrumentarien der BauNVO zur Steuerung der Ansiedlung</b> .....	142
	I. Gliederung von Baugebieten .....	142
	1. § 1 IV BauNVO 1990 .....	142
	2. Gliederung von Industrie- und Gewerbegebieten gemäß §§ 8 IV und 9 IV BauNVO 1962 und 1968 .....	143
	II. Der Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 V BauNVO .....	144
	1. Auslegung des Begriffes „Art der Nutzung“ .....	145
	a) Die früher herrschende Meinung .....	145
	b) Die heute herrschende Meinung .....	146
	c) Stellungnahme: Ablehnung des „Nummerndogmas“ .....	147
	d) Der großflächige Einzelhandel als eigenständige Nutzungsart .....	147

2. Wahrung der Zweckbestimmung .....	147
a) Ausschluss aus Industrie- und Gewerbegebieten .....	148
b) Ausschluss aus Mischgebieten .....	148
c) Stellungnahme: Ausschluss aus Mischgebieten grundsätzlich zulässig .....	149
d) Ausschluss aus Kerngebieten .....	150
3. Exkurs: Nachträglicher Ausschluss gemäß § 1 V BauNVO .....	151
a) Die Anwendung des Planungsschadensrechts .....	151
b) Die Gewährung erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 X BauNVO .....	152
III. Der Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 IX BauNVO .....	152
1. Die Umschreibung eines Anlagentyps .....	153
2. Festsetzung einer höchstzulässigen Verkaufsfläche .....	154
a) Geeignetheit der Verkaufsfläche als Anknüpfungskriterium .....	154
b) Bestimmtheit des Begriffes der Verkaufsfläche .....	155
c) Die Umschreibung eines Anlagentyps durch die Verkaufsfläche .....	156
d) Die Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte .....	157
e) Die Verkaufsfläche als ergänzender Zusatz .....	158
3. Gesamtobergrenze der Verkaufsfläche .....	158
4. Zusammenfassung .....	159
5. Ausschluss von Branchen und Sortimenten .....	159
a) Ansicht der Literatur und der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung .....	159
b) Grundsatzentscheidung des BVerwG .....	160
6. Kombination einer Größen- und Branchenfestsetzung .....	161
7. Wahrung der Zweckbestimmung .....	162
IV. Städtebauliche Gründe für Festsetzungen nach § 1 V und IX BauNVO .....	163
1. Verhältnis des § 1 V zu IX BauNVO .....	163
a) Die früher herrschende Meinung .....	163
b) Die heute herrschende Meinung .....	164
2. Die Anforderungen an die städtebaulichen Gründe .....	165
V. Die Rechtsprechung zur städtebaulichen Begründung von Einzelhandelsauschlüssen .....	166
1. Der Ausschluss aus Gewerbe- und Industriegebieten .....	166
a) Ausschluss gemäß § 1 IX BauNVO .....	166
b) Ausschluss gemäß § 1 V BauNVO .....	167
aa) Schutz von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe und Handwerk .....	168
bb) Schutz der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur .....	168
cc) Stellungnahme: Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes .....	169
2. Der Ausschluss aus Kern- und Mischgebieten .....	171
VI. Beachtung allgemeiner Planungsgrundsätze .....	173
1. Die Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 III BauGB .....	173
2. Stellungnahme: Flächenbedarf als wirtschaftlich reale Möglichkeit .....	175
VII. Rechtsfolgen unzulässiger Festsetzungen .....	176
1. Nichtigkeit der Satzung .....	176
2. Schadensersatzansprüche bei rechtswidrigen Nutzungsbeschränkungen .....	176

*Achtes Kapitel*

**Besonderheiten im Baugenehmigungsverfahren 181**

<b>A. Unzulässigkeit gemäß § 15 BauNVO .....</b>	<b>181</b>
I. Widerspruch zur Eigenart des Baugebietes gemäß § 15 I 1 BauNVO .....	181
II. Unzumutbare Belästigungen und Störungen gemäß § 15 I 2 BauNVO .....	182
<b>B. Ansätze zur Umgehung des § 11 III BauNVO .....</b>	<b>184</b>
I. Aufspaltung in mehrere Bauanträge .....	184
II. Genehmigungsbedürftigkeit von Nutzungsänderungen .....	185
1. Der Vorhabenbegriff .....	185
2. Erweiterung der Verkaufsfläche .....	186
3. Sortimentsänderung .....	187
4. Umwandlung eines Großhandelsbetriebs .....	188
5. Zusammenlegung von Betrieben .....	189
6. Flächensplitting .....	189
7. Nutzungsänderungen bei FOC .....	190

*Neuntes Kapitel*

**Die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandelsgroßprojekte 191**

**Erster Abschnitt**

**Beachtung der Vorschriften des BauGB 191**

<b>A. Erforderlichkeit gemäß § 1 III BauGB .....</b>	<b>191</b>
<b>B. Das Gebot der gerechten Abwägung gemäß § 1 VI BauGB .....</b>	<b>192</b>
I. Private Belange der Konkurrenten .....	193
II. Öffentliche Belange .....	193
1. Die Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Bauleitplanung .....	194
2. Weitere zu berücksichtigende öffentliche Belange .....	194
a) Umweltverträglichkeitsprüfung .....	195
b) Raumordnungsverfahren (ROV) .....	195
aa) Kein ROV bei Bestehen eines Genehmigungsanspruchs .....	196
bb) ROV bei Einzelhandelsgroßprojekten .....	196
<b>C. Die interkommunale Abstimmung .....</b>	<b>197</b>
I. Das formelle Abstimmungsgebot gemäß § 4 I 1 BauGB .....	198
II. Rechtsfolgen der Verletzung des formellen Abstimmungsgebotes .....	199
III. Das interkommunale Abstimmungsgebot gemäß § 2 II BauGB .....	199
1. Gegenstand des interkommunalen Abstimmungsgebotes .....	200
2. Der Nachbarbegriff .....	201
3. Anwendungsvoraussetzungen des § 2 II BauGB .....	202
4. Konkrete Planungen .....	202
5. Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art .....	203
6. Anknüpfungskriterien .....	204

a)	Die Bedeutung des § 11 III BauNVO .....	204
aa)	Die Regelvermutung des § 11 III 3 BauNVO .....	205
bb)	Die verbrauchernahe Versorgung .....	205
cc)	Städtebauliche Relevanz wirtschaftlicher Auswirkungen .....	206
dd)	Umschlagen wirtschaftlicher Auswirkungen .....	207
ee)	Kein Schutz des interkommunalen Wettbewerbs .....	209
ff)	Zusammenfassung .....	210
b)	Ziele der Raumordnung .....	211
aa)	Die Ausstrahlungswirkung der raumordnerischen Ziele .....	211
bb)	Stellungnahme: Verfassungskonforme Auslegung des § 2 II BauGB .....	212
7.	Die Unzumutbarkeit .....	213
a)	Anpassungspflicht der Nachbargemeinden .....	214
b)	Ermittlung der Unzumutbarkeitsschwelle .....	214
c)	Der Kaufkraftabfluss als Indiz für unzumutbare Auswirkungen .....	215
aa)	Geeignetheit des Kaufkraftabflusses als Indikator .....	215
bb)	Stellungnahme: Kaufkraftabfluss als Indiz geeignet .....	216
d)	Bezugsgröße zur Ermittlung des Kaufkraftabflusses .....	216
aa)	Der Streitstand in der Literatur .....	217
bb)	Stellungnahme: Weiterentwicklung der Ansicht des OVG RP .....	218
e)	Unzumutbarkeitsschwelle bezüglich des Kaufkraftabflusses .....	219
aa)	Die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte .....	219
bb)	Der Streitstand in der Literatur .....	220
cc)	Stellungnahme: Relativität der Zumutbarkeitsschwelle .....	220
f)	Berücksichtigung positiver Auswirkungen .....	221
g)	Ausgleich einer bestehenden Unterversorgung .....	222
h)	Vorbelastung .....	222
i)	Stellungnahme: Keine Honorierung widersprüchlichen Verhaltens .....	223
8.	Die Ermittlung der abwägungserheblichen Belange .....	224
a)	Die Ergänzung des Abwägungsprogramms durch §§ 2 II BauGB in Verbindung mit 11 III BauNVO .....	224
b)	Ermittlung des Anpassungsaufwands .....	225
c)	Stellungnahme: Regulative Einschränkung der Indizfunktion des Kaufkraftabflusses .....	226
9.	Berücksichtigung der betrieblichen Besonderheiten von FOC .....	227
a)	Der Nachbarbegriff bei FOC .....	227
b)	Einwirkungsintensität .....	228
c)	Berücksichtigung positiver Auswirkungen .....	228
d)	Die Bedeutung von Marktgutachten .....	229
e)	Gefahr der Mutation im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen? ..	230
10.	Zusammenfassung: Die Zulässigkeit von FOC im Lichte der interkommunalen Abstimmung .....	231
a)	FOC Zweibrücken .....	232
b)	FOC Wustermark .....	233
c)	Schlussfolgerungen: Verletzung des § 2 II BauGB bei der Ansiedlung von FOC grundsätzlich nicht ausgeschlossen .....	234
IV.	Rechtsfolgen der Verletzung des materiellen Abstimmungsgebotes .....	235
V.	Exkurs: Ergänzendes Verfahren gemäß § 215 a BauGB .....	236

<b>D. Anpassungspflicht gemäß § 1 IV BauGB</b> .....	237
I. Ziele der Raumordnung .....	238
II. Grundsätze der Raumordnung .....	239
III. Handlungspflichten aus § 1 IV BauGB .....	239
1. Planänderungspflicht .....	240
2. Rechtsfolgen bei Nichtbefolgung der Planänderungspflicht .....	241
a) Die Rechtsfigur der Funktionslosigkeit .....	241
b) Der Ansatz von Baumeister .....	243
c) Streitstand zu den Rechtsfolgen der Nichtbeachtung des § 1 IV BauGB .....	246
d) Stellungnahme: Rechtswidrigwerden von Bauleitplänen .....	248
3. Erstplanungspflicht .....	249
IV. Durchsetzung der Handlungspflichten durch die Kommunalaufsicht .....	252
V. Keine Geltung der Ziele im Rahmen des § 34 BauGB .....	253
VI. Das Zielabweichungsverfahren .....	254
VII. Die Raumordnungspläne der Bundesländer .....	254
VIII. Das zentralörtliche Gliederungssystem .....	255
1. Gliederung nach der zentralörtlichen Funktion .....	255
2. Funktionen des zentralörtlichen Gliederungssystems .....	256
3. Keine Verbotswirkung des zentralörtlichen Gliederungssystems .....	257
a) Beeinträchtigungsverbot .....	257
b) Kongruenzgebot .....	257
IX. Konkretisierung der zentralörtlichen Gliederung durch Plansätze .....	258
X. Die Zulässigkeit von FOC nach dem Landesplanungsrecht in BW .....	259
1. Anwendbarkeit der landesplanerischen Festsetzungen auf FOC .....	259
2. Zielqualität des Plansatzes 2.2.3.4 des LEP BW 1983 .....	259
a) Konkretisierung des Kongruenzgebotes .....	260
aa) Zielqualität von Sollbestimmungen .....	260
bb) Zwischenergebnis .....	263
b) Konkretisierung des Beeinträchtigungsverbotes .....	263
aa) Beachtung des Bestimmtheitsgrundsatzes .....	263
bb) Die Auffassung von Moench/Sandner .....	264
cc) Die Auffassung von Erbguth .....	264
dd) Stellungnahme: Bindungswirkung des Beeinträchtigungsverbotes .....	265
ee) Zwischenergebnis .....	266
c) Exkurs: Das Integrationsgebot .....	266
3. Zusammenfassung .....	267
XI. Die Zulässigkeit von FOC im Lichte des Landesplanungsrechtes .....	268
1. Die Entschließungen der Ministerkonferenzen .....	268
2. Rechtliche Würdigung der Entschließungen der Ministerkonferenzen .....	269
3. Zulässigkeit eines Kongruenzgebotes mit Zielqualität für FOC .....	270
a) Der Schutzbereich der kommunalen Planungshoheit .....	270
b) Eingriff in den Schutzbereich durch Raumordnungsziele .....	271
c) Verletzung der Planungshoheit .....	272

aa) Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes .....	273
bb) Sachliche Legitimation .....	273
cc) Geeignetheit und Erforderlichkeit .....	273
dd) Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne .....	274
4. Zusammenfassung .....	275
XII. Exkurs: Die Europäische Dimension der Raumordnung .....	276
1. Internationale Abstimmung gemäß § 16 ROG und § 4 a BauGB .....	276
2. Ansätze internationaler Abstimmung .....	277

## Zweiter Abschnitt

### Festsetzung Sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 II BauNVO 278

A. Wesentlicher Unterschied im Sinne des § 11 I BauNVO .....	279
B. Zweckbestimmungen in Bebauungsplänen .....	279
I. Ausschlusswirkung der Zweckbestimmung .....	281
II. Stellungnahme: Deckungsgleichheit der Betriebsformen nicht erforderlich ...	282
III. Zulässigkeit von FOC in Sondergebieten für Einzelhandelsgroßprojekte .....	283
C. Zweckbestimmungen in Flächennutzungsplänen .....	283
D. Die Festsetzung der Art der Nutzung .....	284
I. „Einkaufszentrum“ als Darstellung der Art der Nutzung .....	285
II. Festsetzungen bezüglich der Verkaufsfläche .....	285
1. Kritik an der heute herrschenden Meinung .....	286
2. Stellungnahme: Eindeutige Wertung des Verordnungsgebers .....	287
III. Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche .....	288
1. Die Entscheidung des VGH BW .....	288
2. Stellungnahme: Gesamtverkaufsfläche unzulässig .....	288
IV. Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche .....	289
V. Festsetzung von Branchen und Sortimenten .....	290
1. Bestimmtheit der Branchenfestsetzungen .....	290
2. Die Entscheidung des OVG NW .....	291
E. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung .....	291
F. Festsetzung eines Sondergebietes für FOC .....	292
I. Kritik an der herrschenden Meinung .....	292
II. Stellungnahme: Sondergebiet FOC zulässig .....	293

## Zehntes Kapitel

### Die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in unbeplanten Gebieten 296

#### Erster Abschnitt

### Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB 296

A. Die Eigenart der näheren Umgebung .....	296
--	-----

I. Optische Wahrnehmbarkeit der prägenden Merkmale .....	297
II. Kritik an der Rechtsprechung .....	298
<b>B. Zulässigkeit gemäß § 34 II BauGB .....</b>	<b>298</b>
I. Die Anwendbarkeit des § 11 III BauNVO .....	299
II. Faktisches Sondergebiet für Einzelhandelsgroßprojekte .....	299
1. Kritik an der herrschenden Meinung .....	300
2. Stellungnahme: § 11 III BauNVO anwendbar .....	301
III. Zusammenfassung .....	302
<b>C. Zulässigkeit gemäß § 34 I BauGB .....</b>	<b>302</b>
I. „Fernwirkungen“ im Rahmen des § 34 I BauGB .....	303
II. Planungsbedürfnis kein entgegenstehender öffentlicher Belang .....	304
III. Einfügen in den vorgegebenen Rahmen .....	304
1. Die Bedeutung der BauNVO im Rahmen des § 34 I BauGB .....	305
2. Der großflächige Einzelhandel als maßstabsbildende Nutzungsart .....	305
3. Gleichwertige Nutzungen .....	306
4. Die Bedeutung der Baugebietstypen der BauNVO .....	307
5. Schlussfolgerungen: partielle Analogie .....	307
IV. Sukzessive Bildung eines Einkaufszentrums im diffusen Innenbereich .....	308
V. Einfügen trotz Überschreitens des Rahmens .....	310
VI. Bewältigungsbedürftige Spannungen .....	310
VII. Negative Vorbildwirkung .....	311
1. Die Entwicklung der Rechtsprechung .....	312
2. Stellungnahme: Konkrete Möglichkeit weiterer Einzelhandelsgroßprojekte .....	312
<b>D. Die Genehmigung von FOC nach § 34 BauGB .....</b>	<b>313</b>
<b>E. Ausschluss gemäß § 246 VII BauGB .....</b>	<b>314</b>
I. Kein Ausschluss des § 34 II BauGB .....	314
II. Kein Ausschluss von Vorhaben ohne Fernwirkungen .....	315
III. Zusammenfassung .....	316

Zweiter Abschnitt

<b>Zulässigkeit gemäß § 35 BauGB</b>	<b>316</b>
--------------------------------------	------------

*Elftes Kapitel*

<b>Rechtsschutzmöglichkeiten gegen die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten</b>	<b>317</b>
--	------------

<b>A. Antragsbefugnis privater Konkurrenten gemäß § 47 II VwGO .....</b>	<b>317</b>
<b>B. Nachbarklage gemäß § 42 II VwGO .....</b>	<b>317</b>
I. Drittschützende Wirkung der Festsetzung der Art der Nutzung .....	318
II. Keine Beschränkung auf den Schutz des Nutzungszwecks .....	319
III. Ausschluss des Drittschutzes bei eigener „Rechtsuntreue“ .....	320
IV. Drittschutz im Rahmen des § 34 II BauGB .....	320

<b>C. Rechtsschutzmöglichkeiten der Nachbarkommunen</b> .....	320
I. Rechtsschutz gegen Bebauungspläne .....	320
1. Vorbeugende Unterlassungs- bzw. Feststellungsklage .....	320
2. Normenkontrollantrag gemäß § 47 II VwGO .....	321
a) Kein Behördenprivileg der Nachbargemeinden .....	321
b) Antragsbefugnis gemäß § 47 II 1, 1. AIVwGO .....	322
aa) Drittschutz aus § 2 II BauGB .....	322
bb) Drittschutz aufgrund zentralörtlicher Funktionszuweisung .....	323
II. Rechtsschutz gegen Einzelgenehmigungen .....	325
1. Problembeschreibung .....	325
2. Anfechtungsklage gemäß § 42 II VwGO .....	325
3. Vorläufiger Rechtsschutz gemäß § 80 a VwGO .....	325
4. Grundlagen zur Geltendmachung von Abwehrrechten .....	326
a) Drittschutz aus § 2 II BauGB .....	326
b) Die Ansicht von Uechtritz .....	327
c) Stellungnahme: Drittschutz unmittelbar aus Art. 28 II GG .....	329
aa) Das Erfordernis der hinreichend konkreten Eigenplanung .....	330
bb) Die Bedeutung der Unzumutbarkeit im Sinne des § 2 II BauGB ...	331
cc) Verletzung der Planungshoheit durch einen Verstoß gegen objektiv- rechtliche Vorschriften .....	332
d) Drittschutz aus § 11 III BauNVO .....	333
aa) Die Entscheidung des OVG MV .....	334
bb) Stellungnahme: Kein Drittschutz aus § 11 III BauNVO .....	334
e) Drittschutz aus § 4 I BauGB .....	335
5. Abwehrrechte der Nachbargemeinden bei Bestehen eines Genehmigungs- anspruchs .....	335
a) Der Streitstand in der Literatur .....	336
b) Stellungnahme: Vorrang der Planungshoheit .....	337
 <i>Zwölftes Kapitel</i>  	
Schlussbetrachtung	339
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	342
<b>Sachwortverzeichnis</b> .....	357

## Abkürzungsverzeichnis

a. A.	anderer Ansicht
Abl.	Amtsblatt
AblEG	Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften
Abs.	Absatz
a. F.	alte Fassung
AG	Ausführungsgesetz
Alt.	Alternative
ARGEBAU	Arbeitsgemeinschaft der für das Bauwesen zuständigen Minister und Senatoren der Länder
Art.	Artikel
Az.	Aktenzeichen
B	Beschluss
BAG	Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e. V.
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauR	Baurecht
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz
Bay.	Bayern, Bayerisch
BayVBl.	Bayerische Verwaltungsblätter
BB	Betriebs-Berater
BBauBl.	Bundesbaublatt
BBauG	Bundesbaugesetz
Bbg.	Brandenburg
Bd.	Band
BezG	Bezirksgericht
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des BGH in Zivilsachen
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BIGBW	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungswesen
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BR	Bundesrat
BRS	Baurechtssammlung
Buchholz	Sammel- und Nachschlagewerk der Rechtsprechung des BVerwG
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Sammlung der Entscheidungen des BVerfG
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Sammlung der Entscheidungen des BVerwG

BW	Baden-Württemberg
BWGZ	Die Gemeinde
bzw.	beziehungsweise
CDU	Christlich-Demokratische Union
CSU	Christlich-Soziale Union
ders.	derselbe
DG	Durchführungsgesetz
d. h.	das heißt
Diss.	Dissertation
DÖV	Die öffentliche Verwaltung
DVBl.	Deutsches Verwaltungsblatt
DVO	Durchführungsverordnung
EGV	Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft
einstw.	einstweilig
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
f.	folgende
ff.	fortfolgende
Fn.	Fußnote
FOC	Factory Outlet Center
FS	Festschrift; Festgabe
GABl.	Gemeinsames Amtsblatt
gem.	gemäß
GemO	Gemeindeordnung
GewArch	Gewerbearchiv
GG	Grundgesetz
GMA	Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung
GMBl.	Gemeinsames Ministerialblatt
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
Hess.	Hessen
IBR	Immobilien- und Baurecht
IHK	Industrie- und Handelskammer
IzR	Informationen zur Raumentwicklung
JuS	Juristische Schulung
JZ	Juristenzeitung
km	Kilometer
LEP	Landesentwicklungsplan
Lkr.	Landkreis
LKV	Landes- und Kommunalverwaltung
LplG	Landesplanungsgesetz
LS	Leitsatz
MBl.	Ministerialblatt
Mitt.	Mittlung(en)
MKRO	Ministerkonferenz für Raumordnung
MV	Mecklenburg-Vorpommern
m. w. N.	mit weiteren Nachweisen
Nds.	Niedersachsen
n. F.	neue Fassung

NJ	Neue Justiz
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NK	Normenkontrollverfahren
Nr.	Nummer
NuR	Natur und Recht
n. v.	nicht veröffentlicht
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
NVwZ-RR	NVwZ-Rechtsprechungs-Report Verwaltungsrecht
NW	Nordrhein-Westfalen
NWVB1.	Nordrhein-Westfälische Verwaltungsblätter
OVG	Oberverwaltungsgericht
PKW	Personenkraftwagen
qm	Quadratmeter
RdErl.	Runderlass
Rn.	Randnummer
ROG	Raumordnungsgesetz
ROV	Raumordnungsverfahren
RoVO	Raumordnungsverordnung
RP	Rheinland-Pfalz
RuR	Raumforschung und Raumordnung
S	Seite
Saar.	Saarland
SchlHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen
SH	Schleswig-Holstein
sog.	sogenannt
StGB	Städte- und Gemeindebund (Zeitschrift)
StK	Staatskanzlei
Thür.	Thüringen
ThürVB1.	Thüringische Verwaltungsblätter
U.	Urteil
UEC	Urban Entertainment Center
UPR	Umwelt- und Planungsrecht
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung
v.	vom
VBIBW	Verwaltungsblätter Baden-Württemberg
VerfGH	Verfassungsgerichtshof
VersR	Versicherungsrecht
VerwArch	Verwaltungsarchiv
VerwRspr.	Verwaltungsrechtsprechung
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VR	Verwaltungsrundschau
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwV	Verwaltungsvorschrift
WB	Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik

WBl.	Wirtschaftsrechtliche Blätter
WiVerw	Wirtschaft und Verwaltung
WM	Wertpapier-Mitteilungen
WUR	Wirtschaftsverwaltungs- und Umweltrecht
WZ	Systematik der Wirtschaftszweige
z. B.	zum Beispiel
ZfBR	Zeitschrift für deutsches und internationales Baurecht
ZG	Zeitschrift für Gesetzgebung
zit.	zitiert

## *Erstes Kapitel*

# **Einleitung**

### **A. Problembeschreibung**

Nicht nur in der politischen und handelswissenschaftlichen, sondern auch in der juristischen Diskussion, sorgte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben seit jeher für Zündstoff. Die rechtswissenschaftliche Auseinandersetzung mit diesem Themenbereich ist nicht statisch verlaufen, sondern muss als dynamischer Prozess verstanden werden. Der Grund für diese Dynamik war der stete Veränderungsprozess der Einzelhandelslandschaft – der sprichwörtliche ständige Wandel des Handels. Die Einzelhandelswirtschaft passt sich fortlaufend an die sich wandelnden Kundenbedürfnisse an, was ständig zur Entwicklung neuer Betriebs- und Vertriebsformen führt.

Der deutsche Einzelhandel hat sich in der Nachkriegszeit rapide verändert. Die Entwicklung ging von „Tante-Emma-Läden“ über Supermärkte, Fachmärkte und Einkaufszentren bis zu Urban Entertainment Center und den Shopping Malls amerikanischer Prägung – um nur einige Schlagworte aufzugreifen.

Diese Entwicklung warf immer neue baurechtliche Fragestellungen auf. Der Gesetzgeber reagierte mit zahlreichen Änderungen der baurechtlichen Rechtsquellen wie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Baugesetzbuches (BauGB) und des Raumordnungsgesetzes (ROG)<sup>1</sup>. Die Gesetzesänderungen hatten meist zum Ziel, den Gemeinden als Träger der Bauleitplanung Instrumentarien an die Hand zu geben, die der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung dienen.

Der Gesetzgeber vermied es hierbei zu Recht jede Erscheinungsform des Einzelhandels zu normieren, sondern er beließ es weitgehend bei abstrakten Regelungen. Hiermit war es der juristischen Literatur und vor allem der Rechtsprechung möglich, neue Einzelhandelsformen den bestehenden Regelungen zuzuordnen.

In jüngster Zeit ist eine Entwicklung zu beobachten, die die klassische Trennung von Groß- und Einzelhandel sowie Warenproduktion zunehmend in Frage stellt. Während noch vor 10 bis 20 Jahren der Warenvertrieb an den Endverbraucher grundsätzlich nur über den „herkömmlichen“ Einzelhandel erfolgte, gehen die Warenhersteller verstärkt dazu über, den Einzelhandel zu umgehen und die Waren direkt abzusetzen. Begonnen hat diese Entwicklung mit den Fabrikverkaufsläden an

---

<sup>1</sup> Vgl. Übersicht zur aktuellen Entwicklung: Güttler/Krautzberger, BBauBl. 1997, 706.

den Produktionsstätten, die durch die legendären „Schnäppchenführer“ einen richtiggehenden Boom erfuhren<sup>2</sup>. Eine neue Dimension hat der Warendirektabsatz in Europa mit der Ansiedlung von Factory Outlet Center (FOC) erhalten. Die FOC-Welle schwappt aus der USA kommend über die europäischen Nachbarländer nunmehr auch nach Deutschland. Im Jahr 2000 wurde in Wustermark bei Berlin das erste FOC in Deutschland eröffnet.

Die geplante Ansiedlung von FOC an vielen weiteren Standorten in Deutschland hat zu zahlreichen verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzungen geführt. Auslöser für diese Prozesslawine war die teilweise emotional geführte öffentliche politische Debatte zu den Auswirkungen von FOC. Besonders die kommunalen Spitzenverbände und die Einzelhandelsverbände stehen der Errichtung von FOC kritisch gegenüber. Die Gemeinden befürchten, dass nach US-amerikanischem Vorbild eine Verödung der Innenstädte eintritt und hierdurch ihre Bemühungen zur Innenstadtsanierung zu Nichte gemacht werden<sup>3</sup>.

Zum Teil wird sogar gefordert, Gemeinden, die in ihrem Gemeindegebiet ein FOC ansiedeln, von der Städtebauförderung auszunehmen<sup>4</sup>. Einige Fachgeschäfte verlangen von ihren Markenlieferanten mittlerweile eine eindeutige Äußerung zu ihrer Haltung zu FOC<sup>5</sup>. Auch die Ministerkonferenz für Raumordnung (MIKRO) hat sich mehrfach mit dem Thema FOC auseinandergesetzt.

Die Diskussion hat bislang in der Gesetzgebung keinen Niederschlag gefunden. Die baurechtliche Behandlung von FOC kann jedoch nicht lapidar als „neuer Wein in alten Schläuchen“<sup>6</sup> tituliert werden. Es wird zu zeigen sein, dass die rechtliche Auseinandersetzung mit diesem Thema wichtige neue Impulse für die Überprüfung und Weiterentwicklung gefestigter Rechtsstandpunkte liefert.

## B. Schwerpunkte und Gang der Untersuchung

Gegenstand der Untersuchung ist die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsbetrieben im Allgemeinen und von Einzelhandelsgroßprojekten im Besonderen. Ein wesentlicher Schwerpunkt hierbei soll die baurechtliche Zulässigkeit der für Deutschland neuen Vertriebsform des FOC sein. Der Einstieg in die Un-

---

<sup>2</sup> Vogels/Will – GMA-Grundlagenuntersuchung: Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen von FOC – erstellt im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1999, S. 6.

<sup>3</sup> Steinmetz, Stadt und Gemeinde 1999, 267; Beschluss des Hauptausschusses des Deutschen Städtetages vom 06.11.1997 – Pressemitteilung vom 24.11.1997; Thesenpapier des Deutschen Städtetages vom 17.06.1998.

<sup>4</sup> Kiepe in: Ziekow – Bauplanungsrecht vor neuen Herausforderungen, 1999 – S. 99 (104); Runkel, UPR 1998, 241 (247); so auch Ziffer 44 des Berichts einer Arbeitsgruppe der ARGE-BAU und der MKRO zu Hersteller-Direktverkaufszentren BBauBl 1998, 76 ff.

<sup>5</sup> Vgl. Pittroff, Dynamik im Handel 3/98, 64 (69).

<sup>6</sup> So etwa: Bönker – Rechtsgutachten: FOC, 1997, S. 9.

tersuchung wird durch eine Begriffseingrenzung des FOC (2. Kapitel) erleichtert. Diese Begriffsumschreibung bildet die Grundlage für die nachfolgende baurechtliche Bewertung von FOC.

In der Untersuchung sollen jedoch auch wesentliche Grundsatzfragen zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten erörtert werden. Der Begriff des Einzelhandelsgroßprojektes kann als eine Zusammenfassung der mit § 11 III 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO umschriebenen Betriebsformen bezeichnet werden. Die derzeit aktuelle Fassung des § 11 III BauNVO wirft vielfältige Rechtsfragen auf (3. Kapitel). Besondere Beachtung erfährt dabei die Frage, ob eine Addition der Verkaufsfläche mehrerer selbständiger Einzelhandelsbetriebe und damit eine Konstituierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gemäß § 11 III 1 Nr. 2 BauNVO zulässig ist und unter welchen Voraussetzungen eine Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Nähe als Einkaufszentrum gemäß § 11 III 1 Nr. 1 BauNVO angesehen werden kann.

Darüber hinaus ergeben sich hinsichtlich der Widerlegung der Regelvermutung des § 11 III 3 BauNVO bei Fachmärkten interessante Rechtsprobleme, die einer Lösung zugeführt werden sollen.

Nur kurz eingegangen werden soll auf verfassungsrechtliche Einwendungen gegen § 11 III BauNVO (4. Kapitel). Nach wie vor von Interesse in der Genehmigungspraxis ist die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in Bebauungsplänen, die auf der Grundlage älterer Fassungen der BauNVO aufgestellt wurden (5. Kapitel).

Auf der Grundlage der Ausführungen zu § 11 III BauNVO soll die rechtliche Zulässigkeit neuer Betriebsformen erörtert werden, die Mischformen zwischen Einzelhandel und Freizeiteinrichtung darstellen (6. Kapitel). Im Zentrum der Betrachtung steht jedoch die Zulässigkeit von FOC.

Im nachfolgenden Kapitel wird der Frage nachgegangen, welche Möglichkeiten den Gemeinden bei der Festsetzung von Bebauungsplänen offen stehen, um die Ansiedlung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw. von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ohne Auswirkungen im Sinne des § 11 III 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO zu steuern (7. Kapitel).

Als Besonderheiten im Genehmigungsverfahren sollen neben der Unzulässigkeit gemäß § 15 BauNVO, die Genehmigungsbedürftigkeit von Nutzungsänderungen sowie die Umgehung des § 11 III BauNVO durch eine Aufspaltung in mehrere Bauanträge hinterfragt werden (8. Kapitel).

Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen die rechtlichen Aspekte, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten sind, in dem ein Sondergebiet für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen wird (9. Kapitel). Interessante Probleme ergeben sich dabei hinsichtlich der interkommunalen Abstimmung gemäß § 2 II BauGB, dem Anpassungsgebot des § 1 IV BauGB und den landesplanerischen Fest-