



Busse & Miessen · Postfach 1380 · 53003 Bonn

Per E-Mail: michaela.strassek-knipp@eitorf.de

Gemeinde Eitorf

Frau Michaela Straßek-Knipp

Markt 1

D-53783 Eitorf

Bonn, den 09.04.2020

(intern: vr-d55/d518-20)

Sekretariat RA Nimphius: Frau Schmidt

Durchwahl 0228/98391-21 · E-Mail: buero.nimphius@busse-miessen.de

Unser Zeichen: MN-334/18-vr

Gemeine Eitorf ./ Petz REWE

Sehr geehrte Frau Straßek-Knipp,
sehr geehrter Herr Derscheid,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 10.03.2020.

In der Sitzungsvorlage vom 02.03.2020 und dem Nachversand vom 16.03.2020 wird die aktuelle Situation von Ihnen dargelegt. Sie bitten auf dieser Grundlage um rechtliche Auskunft, welche rechtliche Möglichkeiten das BauGB bietet und benennen hierzu beispielsweise die Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 09.12.2019, einen neuen Aufstellungsbeschluss mit erneuter Veränderungssperre, oder eine Zurückstellung der Bauvoranfrage.

Des Weiteren weisen Sie darauf hin, dass nach bisheriger Auffassung der Baugenehmigungsbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis der Bebauungsplan Nr. 14.3 zu unbestimmt und damit nicht vollziehbar sei. Vor diesem Hinter-

BONN

Friedensplatz 1

53111 Bonn

Tel. 0228-98 391-0

Fax 0228-630 283

Dr. Torsten Arp ¹Stephan Eisenbeis ¹Michael Nimphius ²Dr. Andreas Nadler ⁴Dr. Ingo Pflugmacher ^{2, 3, 18}Michael Schorn ¹Stefanie Frfr. v. Lüdinghausen ^{5, 6}Dr. Christof Kiesgen ⁹Dr. Thorsten A. Quiel ^{3, 18}Dr. Christina Merx ^{3, 18}Dr. Vanessa Palm ¹Dr. Volker Güntzel ^{10, 11, 18}

Dr. Jan Patrick Giesler, MBA

Dr. Dirk Webel, LL.M. ³Christian Huhn ¹Dr. Grischa Kehr ¹¹Andreas Frings ¹⁰Lars Kitzmann ⁹

Dr. Florian Langenbucher

Dr. Jan Benjamin Daniels ¹⁸

Inga Zerbes

BERLINUwe Scholz ^{3, 4}Dr. Ronny Hildebrandt ^{3, 18}Sebastian Menke, LL.M. ^{3, 4}

Dr. Stephan Südhoff, Notar

Florian Elsner

LEIPZIGWalter Oertel ¹

Dr. Steffen Hamann

zugleich Fachanwalt für

¹Bau- und Architektenrecht²Verwaltungsrecht³Medizinrecht⁴Arbeitsrecht⁵Familienrecht ⁶Erbrecht⁹Miet- u. Wohnungseigentumsrecht¹⁰Handels- und Gesellschaftsrecht¹¹Gewerblicher Rechtsschutz¹⁸ Lehrbeauftragter

Registergericht AG Essen PR 2768

Commerzbank AG Köln

IBAN: DE98 3704 0044 0230 2503 00

BIC: COBADEFFXXX

USt-IdNr.: DE 122 127 466

grund fragen Sie, welche Rechtsgrundlage für die erneute Bauvoranfrage maßgeblich ist; der bisherige Bebauungsplan oder ggf. § 34 BauGB.

1.

Die Bauaufsichtsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises hat nach Maßgabe der §§ 29 ff. BauGB über die planungsrechtliche Zulässigkeit der nun vorliegenden Bauvoranfrage für einen Drogeriemarkt mit 850 m² Verkaufsfläche, einen Lebensmitteldiscounter mit 1.200 m² Verkaufsfläche und einen Blumenhandel mit 191 m² Verkaufsfläche sowie 258 m² Außenverkaufsfläche zu entscheiden. Nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde hierüber nur im Einvernehmen mit der Gemeinde entscheiden, wenn das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich zur Ausführung kommt, also nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, oder falls für das Vorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplanes nach § 31 BauGB erforderlich ist.

Die Vorhaben sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.3 – Gewerbegebiet Ost III – realisiert werden. Dieser setzt u.a. für das Baugrundstück ein „Sondergebiet“ fest, ohne dessen Zweckbestimmung zu normieren. In der Planurkunde findet sich lediglich innerhalb der katastermäßig übernommenen Bestandsgebäude der Eintrag „Baumarkt“ bzw. im angrenzenden Lebensmittelmarkt der Eintrag „Einkaufszentrum“.

Das Bauaufsichtsamt des Rhein-Sieg-Kreises hat bereits im Rahmen der beim Verwaltungsgericht Köln seit mehreren Jahren anhängigen Klage (Bauvoranfrage für den Umbau des Baumarktes in neue Nutzungseinheiten für Aldi, DM und Blumen) mit Schreiben vom 07.11.2016 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan bzw. die Festsetzungen nicht hinreichend bestimmt und daher unwirksam sei, weshalb die Baubehörde zwar wegen der hier fehlenden Normverwerfungskompetenz an den Bebauungsplan gebunden sei, die Gemeinde jedoch gehalten sei, den Bebauungsplan aufzuheben oder einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Frage, ob die Bauvoranfrage bei Unwirksamkeit des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB und bei Wirksamkeit des Bebauungsplans nach § 30 BauGB zu beurteilen ist, stellt sich nach jedenfalls überwiegender Auffassung in der Rechtsprechung und Literatur nur für das Verwaltungsgericht. Der Baugenehmigungsbehörde, hier also dem Rhein-Sieg-Kreis, kommt keine Normverwerfungskompetenz zu. Sie muss vielmehr auf der Grundlage des Bebauungsplans entscheiden, auch wenn sie diesen für unwirksam hält. Eine Normprüfungskompetenz und damit im Ergebnis

auch eine Normverwerfungskompetenz besitzt die Baugenehmigungsbehörde frühestens dann, wenn die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes in einem Verwaltungsrechtsstreit von einem Gericht festgestellt worden ist (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 31.01.2001 – 6 CN 2/00).

Das Bundesverwaltungsgericht legt in dieser Entscheidung dar, wie eine Behörde vorzugehen hat, wenn sie davon ausgeht, dass ein Bebauungsplan aus ihrer Sicht unwirksam ist. Danach hat die Behörde zunächst die Gemeinde zu hören und ihr Gelegenheit zur „Reparatur“ zu geben, Verfahrensbeteiligt auf ihre rechtlichen Bedenken hinzuweisen und zunächst abzuwarten, wie die Gemeinde weiter vorgeht. Die Behörde kann also nicht den Bebauungsplan rechtlich zur Seite schieben und ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilen. Dies ist nur dann möglich, wenn zuvor in einem gerichtlichen Verfahren zumindest inzident die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes festgestellt wurde. Dies wird in der Literatur auf Fallkonstellationen beschränkt, in denen die Beteiligten, also Bauherr, Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde an diesem vorausgegangenen Verfahren beteiligt waren (z.B. Schrödter, BauGB, 9. Auflage 2019, § 10, Rn 16).

An einer solchen gerichtlichen Entscheidung fehlt es bislang. Das Verwaltungsgericht hat in dem bereits anhängigen Klageverfahren noch keine Entscheidung getroffen. Folglich ist der Rhein-Sieg-Kreis als Bauaufsichtsbehörde zwar gehalten, die Gemeinde auf die von ihr erkannten Rechtsmängel des Bebauungsplanes hinzuweisen, was bereits geschehen ist, nicht aber berechtigt, das Bauvorhaben nunmehr nach § 34 BauGB zu beurteilen und hierauf gestützt ggf. zu genehmigen.

Da das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht und Befreiungsgründe nicht ersichtlich sind, kann der Rhein-Sieg-Kreis als Baugenehmigungsbehörde die Bauvoranfrage also nicht positiv bescheiden. Er muss sie ablehnen.

Für die Gemeinde stellt sich die Situation ähnlich dar. Sie hat ebenfalls keine Normverwerfungskompetenz. Wenn sie einen Bebauungsplan als ungültig erkennt, kann sie diesen nur im förmlichen Verfahren aufheben. Sie kann den Bebauungsplan nicht einfach nicht anwenden. Sie kann auch keinen förmlichen Nichtanwendungsbeschluss fassen.

Deshalb beurteilt sich die Frage auch für die Gemeinde, ob das Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig ist, ausschließlich nach § 30 BauGB. In diesem Fall ist die Gemeinde lediglich nach § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB zu beteiligen. Richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens wegen dessen Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, entscheidet die Baugenehmigungsbehörde somit ohne Beteiligung der Gemeinde.

Hiervon zu unterscheiden ist die Sach- und Rechtslage, sobald die Bauvoranfrage Streitgegenstand eines gerichtlichen Verfahrens ist. Dies entweder weil der Bauherr gegen den Ablehnungsbescheid klagt, oder weil die Gemeinde gegen den positiven Bescheid klagt, weil die Baugenehmigungsbehörde den Bebauungsplan trotz fehlender Normverwerfungskompetenz nicht angewendet hat und auf der Grundlage des § 34 BauGB eine positive Entscheidung getroffen hat.

Anders als die Gemeinde und die Baubehörde muss das Verwaltungsgericht auch die von ihm anzuwendenden untergesetzlichen Rechtsvorschriften wie Rechtsverordnungen und Satzungen auf ihre Wirksamkeit prüfen. Kommt das Verwaltungsgericht dabei zu dem Ergebnis, dass ein Bebauungsplan unwirksam ist, prüft es, vorbehaltlich dessen, dass kein früherer Bebauungsplan gilt, das Bauvorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB. Maßgeblich ist insofern allein die materielle Rechtslage. Insofern hat das Verwaltungsgericht in dem bereits anhängigen Verfahren zu prüfen, ob der Bebauungsplan unwirksam ist und bejahendenfalls das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten. Dabei ist nicht nur zu prüfen, ob sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt, sondern weiterhin, ob von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Eitorf oder in anderen Gemeinden zu erwarten ist (§ 34 Abs. 3a BauGB).

Dazu dürfte zumindest für den Drogeriemarkt und den Lebensmitteldiscounter eine Verträglichkeitsstudie erforderlich sein. Auch in dem Einzelhandelskonzept wird darauf hingewiesen, dass der Aldi an diesem Standort nur unter bestimmten Voraussetzungen verträglich sein kann. Zum Drogeriemarkt gibt es meines Erachtens noch keine diesbezüglichen Feststellungen.

Dies gilt verfahrens- und materiell-rechtlich entsprechend für die neue Bauvoranfrage.

Dagegen kommt es auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, wie Sie zu Recht in Ihrer Entscheidungsvorlage dargestellt haben, nicht an. Diese gelten lediglich für die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen.

Ausgehend davon, dass in einem nachfolgenden gerichtlichen Verfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit vermutlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sein wird, empfiehlt es sich, die Entscheidung über die Verweigerung des Einvernehmens aufrecht zu erhalten.

2.

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 die sog. Variante 2 beschlossen, wonach die 6. Änderung des Bebauungsplanes sowie die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Festsetzung/Darstellung von Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter) auch für den Bereich des ehemaligen Extra-Bau-und Hobbymarktes aufgestellt werden soll. Dagegen ist die Variante 1 – Fortführung der bisherigen Planung - abgelehnt worden.

Den Beschluss zur Variante 2 würde ich durchaus schon als Aufstellungsbeschluss im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 bzw. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauGB ansehen. Gleichwohl kann hierauf gestützt noch keine erneute Veränderungssperre oder die Zurückstellung des Baugesuchs beschlossen werden, weil es an der nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erforderlichen öffentlichen Bekanntmachung des „neuen“ Aufstellungsbeschlusses fehlt.

Auf den „alten“ Aufstellungsbeschluss wird man eine erneute Veränderungssperre – dazu später – für die neue Plankonzeption nicht stützen können. Verändert sich nach Erlass der Veränderungssperre die Grundkonzeption der ursprünglichen Planung in grundlegendem Umfang muss das zuständige Gemeindeorgan den Planaufstellungsbeschluss im Hinblick auf seine Legitimationsfunktion für die Beschränkung des Baurechts förmlich ändern und den Beschluss erneut ortsüblich bekannt machen. Dieser Schritt ist erforderlich, weil der Planaufstellungsbeschluss jedenfalls in der grundsätzlichen Zielsetzung auch für die auf ihn gestützten Sicherungsmaßnahmen richtungsweisend und insoweit legitimierend ist. Gemeint sind damit aber nur die Leitziele, der allgemeine planerische Rahmen (so jedenfalls: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar, § 14, Rn 51). Von einer solchen grundsätzlichen Planänderung würde ich hier ausgehen, wenn nunmehr auch der mittlere Bereich des Bebauungsplangebietes zum Sondergebiet werden soll.

Eine zweite Verlängerung der Ende 2019 ausgelaufenen ersten Verlängerung der Veränderungssperre ist nicht möglich, weil eine Verlängerung nur innerhalb der Wirksamkeit der „zu verlängernden“ Veränderungssperre möglich ist. In Betracht kommt daher lediglich eine erneute Veränderungssperre nach § 17 Abs. 3 BauGB. Um jedoch eine Umgehung der Anforderungen des § 17 Abs. 2 BauGB zu vermeiden, wird allgemein gefordert, dass in diesen Fällen auch für die erneute Veränderungssperre die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauGB vorliegen müssen (Schrödter, § 17, Rn 14). Anderes gilt nur dann, wenn sich die Gemeinde zu einer vollständig

neuen Planung entschließt. Dann unterliegt diese zunächst lediglich den Anforderungen des § 17 Abs. 1 BauGB (Schrödter, a.ä.O., Rn 15).

Von einer solchen vollständig neuen Planung wird man allerdings auch unter Berücksichtigung des Beschlusses vom 09.12.2019 nicht ausgehen können.

Für den Erlass einer erneuten Veränderungssperre nach § 17 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauGB ist es daher erforderlich, dass die Gemeinde entweder den Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2018 öffentlich bekannt macht oder aber diesen Beschluss aufhebt und auf der Basis des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses die im Dezember 2019 teilweise aufgegebene „alte“ Planung fortführt. In beiden Fällen müssten die materiellen Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauGB, also besondere Umstände, vorliegen.

Bei der Weiterverfolgung des Beschlusses vom 09.12.2019 stellt sich weiterhin die Frage, ob auch hierfür ein Sicherungsbedürfnis besteht. Dies setzt voraus, dass die Planung nicht von vorneherein verfehlt ist. Daran bzw. an dem notwendigen Sicherungsbedürfnis fehlt es, wenn die Planung nicht erforderlich oder nicht realisierbar erscheint. Wenn ein bindendes Ziel der Raumordnung der Planung von vorneherein entgegensteht und dieser Mangel auch nicht ausräumbar erscheint, fehlt es an den Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 14, Rn 57).

Damit kommt es bereits bei Erlass der Veränderungssperre darauf an, ob die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit Lebensmitteln, Drogeriewaren und Pflanzen gegen Ziele der Landesplanung verstößt und damit die nach § 1 Abs. 4 BauGB zwingend vorgeschriebene Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung nicht möglich ist.

Nach Ziffer 6.5-2 des Landesentwicklungsplanes dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittelfristigen oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. Diesem Ziel wird vorliegend deshalb nicht genügt, weil der Bereich nicht als zentraler Versorgungsbereich, z.B. im Flächennutzungsplan dargestellt ist und offensichtlich auch nicht die Anforderungen an einen neu geplanten zentralen Versorgungsbereich erfüllt.

Mithin verbleibt es bei dem Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplans hinsichtlich der Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel. Hier setzt die Bestandsschutzklausel jedoch grundsätzlich voraus, dass die Sortimente und deren Verkaufsfläche in der Regel auf die Verkaufsfläche begrenzt werden, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen. Da dieser Teil des Bebauungsplangebietes als Baumarkt genutzt wurde, sind allenfalls die Sortimente eines Baumarktes und deren Fläche bestandsgeschützt.

Hier liegt jedoch ein Sortimentswechsel vor, der von der Regelung des Satzes 2 des Ziels 6.5-7 nicht geschützt wird. Allerdings sieht Satz 4 dieses Zieles vor, dass auch ursprünglich nicht vorhandene zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden können, wenn durch die Änderung des Bebauungsplanes innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit die zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert wird. Diese Regelung soll die Gemeinde vor Entschädigungsansprüchen nach § 42 BauGB schützen. Dazu müsste zunächst geklärt werden, ob von einer solchen Zulässigkeit auch auszugehen ist, wenn der Bebauungsplan, der die Zulässigkeit ausschließt, unwirksam ist und nach § 34 BauGB die Nutzung zulässig gewesen wäre. In einem zweiten Schritt müsste geprüft werden, ob dies weniger als sieben Jahre der Fall ist.

Zudem hat das OVG NRW bereits in einem Urteil vom 08.10.2018 erhebliche Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der Beschränkung auf bestimmte Bestandssortimente wie folgt geäußert.

„Im Übrigen ist die Berufung auf diese im Zusammenhang mit dem großflächigen Einzelhandel formulierten Ziele des LEP NRW nicht bedenkenfrei, zeugt doch deren enorme Regelungsichte von einem fragwürdigen Verständnis der Aufgaben der Raumordnung. Sie engen den Planungsspielraum der Gemeinden, denen aus guten Gründen die Planungshoheit zugewiesen ist, übermäßig ein, und stürzen den jeweiligen Plangeber nicht selten in ein zuweilen nur schwer aufzulösendes Dilemma zwischen Anpassungspflicht und gerechter Abwägung mit der Folge, dass Raum für eine ergebnisoffene Bewertung der Interessen des Grundstückseigentümers unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse oft kaum mehr verbleibt. Dies gilt gerade für das Ziel 6.5-7, das für den Fall der ausnahmsweise abweichend von den Zielen 6.5-1 und 6.5-2 außerhalb des allgemeinen Siedlungsbereichs und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erlaubten Überplanung eines vorhandenen Standortes als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel die regelmäßige Begrenzung der Verkaufsflächen und zentrenrelevanten Sortimente auf den geschützten Bestand und die Zulassung nur geringfügiger Erweiterungen vorgibt. Nicht zuletzt wegen der in dieser Regelung verborgenen Instrumentalisierung von Sondergebietsfestsetzungen als taugliches Mittel der Verhinderungsplanung erweist sich die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Einzelhandelsausschlüssen vom jeweiligen Plangeber oftmals behauptete Berücksichtigung des Eigentums bei der Abwägung als ein Belang von erheblichem Gewicht vielfach als bloßes Lippenbekenntnis.

Die in der Literatur vertretene Auffassung, dass im Hinblick auf die Belange der Grundstückseigentümer und der Inhaber bestehender Betriebe eine abschließende Abwägung auf der landesplanerischen Ebene durchaus möglich sei und durch die Unterbindung von Erweiterungen an Altstandorten im Wege der Sondergebietsfestsetzung nicht in deren geschützte Rechtspositionen eingegriffen werde,

vgl. Janning, Neue Ziele und Grundsätze für die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW, BauR 2013, 1788 (1800),

ist unzutreffend. Bauleitplanung setzt, erst recht, wenn sie im Bestand erfolgt, die Berücksichtigung der konkreten planungsrechtlichen Situation und aller sich daraus ergebenden Belange zwingend voraus. Eine gene-

relle Interessenbewertung auf einer übergeordneten Planungsebene vermag die notwendige Ermittlung, Beurteilung und Gewichtung der örtlichen Umstände und konkret berührten Belange bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zu ersetzen. Die Argumentation, die Baufreiheit bestehe nur im Rahmen der Gesetze und § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB schließe einen Anspruch auf Kerngebiets- oder Sondergebietsfestsetzungen aus, ist jedenfalls im vorliegenden Zusammenhang verfehlt und verschleiert, worum es bei dem Ziel 6.5-7 des LEP NRW im Kern geht, nämlich um die planerische Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente und der dafür genutzten Verkaufsfläche auf das Vorhandene. Dem Eigentümer eines bisher unbeplanten Grundstücks, auf dem sich bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb befindet, soll mit der Festsetzung eines Sondergebiets nach Maßgabe des Zieles 6.5-7 ein (möglicherweise gegebener) Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung nach § 34 Abs. 1 BauGB für ein Erweiterungsvorhaben genommen werden. Um einen Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans mit einer Kerngebiets- oder Sondergebietsfestsetzung nach seinen Wünschen geht es einem Grundstückseigentümer in einer Situation, für die das Ziel 6.5-7 Geltung beansprucht, regelmäßig nicht. (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 08. Oktober 2018 – 10 D 56/18.NE –, Rn. 23 - 26, juris).

Daraus folgt, dass die Planung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel auch im Bereich des ehemaligen Baumarktes nicht von vornherein unzulässig ist; sie ist allerdings schwierig und im Laufe des Verfahrens kann sich ergeben, dass sie nicht realisierbar ist.

Insofern könnte eine Veränderungssperre grds auch für diese modifizierte Planung beschlossen werden.

Inwieweit sich die modifizierte Planung, so sie denn Inhalt eines wirksamen Bebauungsplans wird, auf die Städtebauförderung auswirkt, vermag ich nicht zu beurteilen. Ob diese derzeit im Raum stehende negative Wirkung schon vorliegt, wenn großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel pp. zugelassen wird oder nur, wenn zugleich ein Verstoß gegen den Landesentwicklungsplan vorliegt, müsste am besten mit der Bewilligungsbehörde geklärt werden. Genauso wie die Frage, welche Folgen es hat, wenn die Gemeinde ihre Bauleitplanung einstellt und die Entscheidung des Verwaltungsgerichts abwartet.

Mit freundlichen Grüßen



(Michael Nimphius)

Rechtsanwalt