

STEUERUNG VON EINZELHANDELS- ANSIEDLUNGEN DURCH PLANUNGSRECHT – NEUE VORGABEN DURCH EU-RECHT

10. CoRE Handelsimmobilientag 2019

MÜNCHEN | 22.10.2019



YOUR PERSPECTIVE.
GSK.DE | GSK-LUX.COM







EuGH (Große Kammer)

Urt. v. 30.01.2018

Rs. C-31/16

Visser Vastgoed Beleggingen BV ■./■

Raad van de gemeente Appingedam



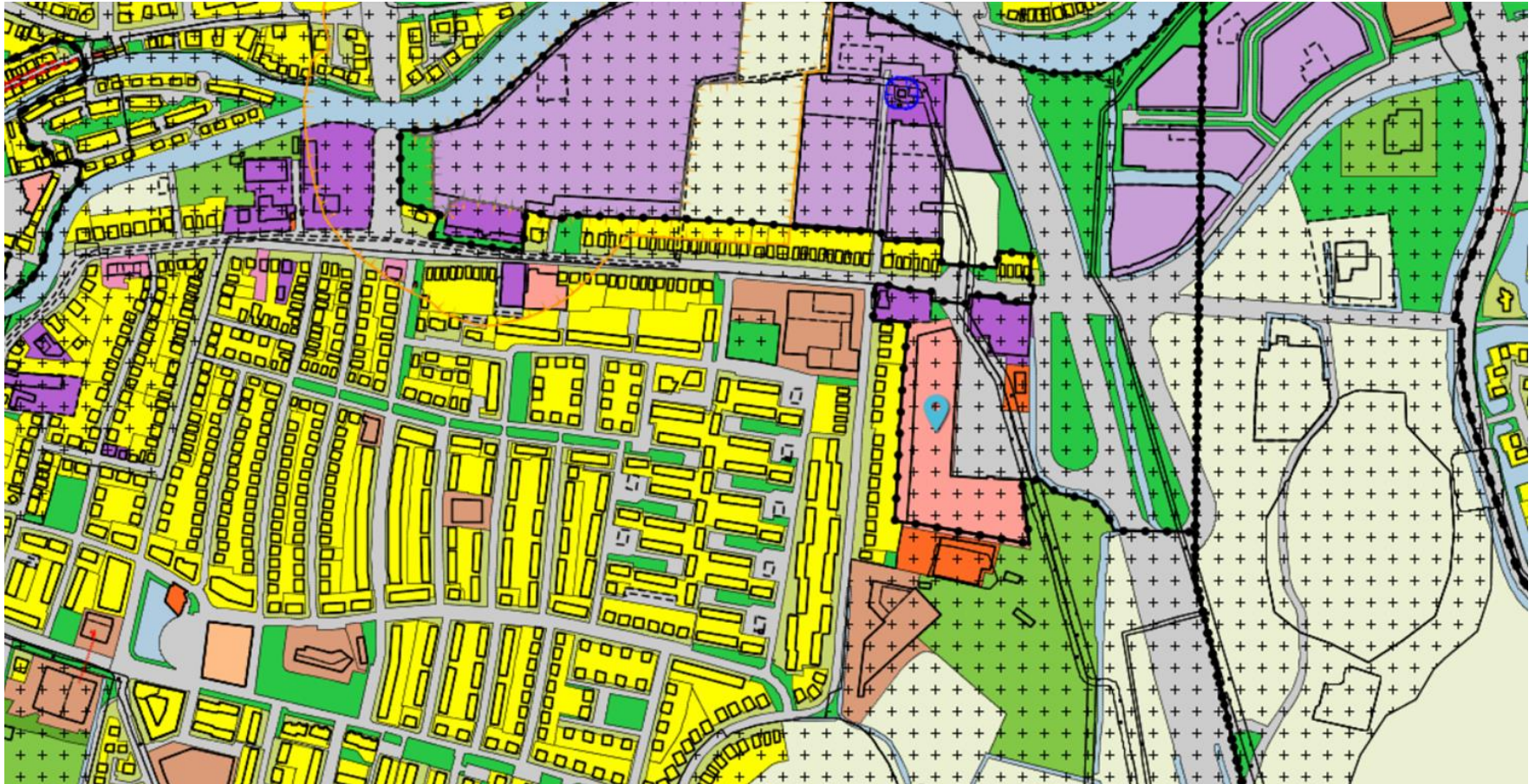
EuGH, Urt. v. 30. Jan. 2018, Rs. C-31/16 (Appingedam)





EuGH, Urt. v. 30. Jan. 2018, Rs. C-31/16 (Appingedam)





Gewerbegebiet: nur „Waren mit großen Platzbedarf“ (Möbel, Baumarkt, Gartencenter, Fahrräder etc.)



Zoeken...



WINKELWAGEN

DAMES

HEREN

MEISJES

JONGENS

SPORT

ACTIE

MERKEN

2 VOOR ...

NIEUWS

TREK JE STOUTE SCHOENEN AAN
COLLECTIE

~~44,99~~

STUNTPRIJS

24,99

Klik hier
voor de
folder!



SAMEN
THUIS,
SAMEN
UIT
OUTFIT

34,99

Jurk

Trend One Young / s-xxl
10239460



Shop dames



Richtlinie 2006/123/EG (Dienstleistungsrichtlinie) ist anwendbar auf Bebauungspläne!

- Einzelhandel = Dienstleistung
- erfasst auch rein innerstaatliche Sachverhalte
- gilt auch im Städtebaurecht
- unmittelbar anwendbar
- B-Plan = „Anforderungen“ i.S.d. DienstleistungsRL



Art. 14 Nr. 5 DienstleistungsRL

Verbot wirtschaftlicher
Überprüfung im Einzelfall:

- Nachweis wirtschaftlicher Bedarf
- Nachweis Marktnachfrage
- Beurteilung wirtschaftlicher Auswirkungen oder Eignung für Verwirklichung festgelegter wirtschaftlicher Ziele

Ausnahme:

Planungserfordernisse, die keine wirtschaftlichen Ziele verfolgen, sondern zwingenden Gründen des Allgemeininteresses dienen

Art. 15 Abs. 3 DienstleistungsRL

Anforderungen müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- nicht-diskriminierend
- erforderlich
- verhältnismäßig



- Keine Konsequenzen für deutsche Planungspraxis?
- Liegt die Lösung in der planerischen Abwägung?
- Müssen Planungsträger künftig umdenken?



GSK Update

14.12.2018

Anforderungen der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie an städtebauliche Pläne

Symposium des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung und GSK STOCKMANN am 22. November 2018 in Berlin.

Executive Summary

- > Nach dem Urteil des EuGH vom 30. Januar 2018 gilt die Europäische Dienstleistungsrichtlinie für Bebauungspläne, die Einzelhandel steuern.
- > Konkret gelten das Verbot von Bedürfnisprüfungen sowie die Gebote der Nicht-Diskriminierung, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit.
- > Inwieweit das deutsche Planungsrecht diesen Vorgaben schon Rechnung trägt, wurde auf dem Symposium kontrovers diskutiert.
- > Es bedarf aktiver Instrumente zur Entwicklung attraktiver Innenstädte. Beschränkungen des stationären Einzelhandels allein genügen nicht.
- > Städte und Gemeinden müssen mit der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie umgehen, wenn sie Einzelhandel rechtssicher mit Instrumenten des Planungsrechts steuern möchten.

Einleitung

Am 22. November 2018 veranstalteten GSK STOCKMANN und der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung ein Symposium zu den Anforderungen, welche die

Europäische Dienstleistungsrichtlinie an städtebauliche Pläne stellt. Mehr als 70 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus der Verwaltung von Bund, Ländern und Gemeinden, der Immobilienwirtschaft, dem Handel sowie aus Politik, Verbänden und Rechtsprechung nutzten die Gelegenheit zur Information und Diskussion des kontroversen Themas.

Anlass und Ausgangspunkt der Veranstaltung war das Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 im Fall Visser/Appingedam. Auf Vorlage des obersten niederländischen Verwaltungsgerichts hatte der EuGH entschieden, dass die Europäische Dienstleistungsrichtlinie (Richtlinie 2006/123/EG) auf Bauleitpläne Anwendung findet, welche Einzelhandelsnutzungen gezielt beschränken. Konkret ging es im niederländischen Fall um einen Bebauungsplan der Gemeinde Appingedam, der Einzelhandelsnutzungen an einem Fachmarktstandort auf „Waren mit großem Platzbedarf“ wie Möbel, Bau- und Gartenmarktgüter, Fahrräder, Kfz und Kfz-Teile beschränkte. Der Eigentümer einer Immobilie im Plangebiet verfolgte dagegen die Absicht, einen Discountmarkt für Bekleidung und Schuhe, d. h. „Waren mit kleinem Platzbedarf“ anzusiedeln und klagte gegen den Bebauungsplan.



Bauministerkonferenz
Fachkommission Städtebau erarbeitet
Handreichung für Städte und Gemeinden



IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

EU sieht Planungsrecht "sehr kritisch"

Die Anwälte Ulrich Battis und Jan Hennig zeigen, dass die Steuerung des Einzelhandels hierzulande nach dem EuGH-Urteil Visser/Appingedam und einer ergänzenden Mitteilung der EU-Kommission rechtlich problematisch sind.

Im Fall Visser/Appingedam ging es um einen Bebauungsplan der holländischen Gemeinde Appingedam. Diese beschränkte die Einzelhandelsnutzung an einem Fachmarktstandort auf "Waren mit großem Platzbedarf" wie Möbel, Fahrräder, Autos etc. Der Eigentümer der Immobilie wollte jedoch einen Textildiscounter ansiedeln, d. h. einen Markt für "Waren mit kleinem Platzbedarf". Seine Klage gegen den Bebauungsplan landete vor dem Europäischen Gerichtshof (EuGH), der zu Beginn des vergangenen Jahres urteilte, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen an der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen seien (siehe dazu "[Steuerung des Einzelhandels muss mit EU-Recht konform gehen](#)", IZ 22/18).

Mit den Folgen des EuGH-Urteils für die deutsche Planungspraxis beschäftigt sich der Aufsatz "Unionsrechtliche Anforderungen an die Steuerung des Einzelhandels" der Rechtsanwälte Prof. Ulrich Battis und Jan Hennig (beide GSK Stockmann) im Deutschen Verwaltungsblatt (Heft 4/2019). Die Juristen weisen darauf hin, dass der EuGH entschieden habe, "dass Einzelhandel eine Dienstleistung" im Sinne der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie von 2006 sei. "In den meisten Mitgliedsstaaten - so auch Deutschland - herrschte bislang die Auffassung, dass städtebauliche Pläne





Zahlreiche Bebauungspläne erfüllen diese Voraussetzungen nicht!

- Auseinandersetzung mit Vorgaben der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie bei jeder Planaufstellung zwingend (Begründung)
- Einzelhandelskonzepte spielen zentrale Rolle bei der Begründung
- Flexibilität muss in den Plänen angelegt sein, Verweis auf Befreiungen genügt nicht



- Dichte der Regulierung ist zu reduzieren (Sortimentsgliederung, VK-Beschränkungen)
- Festschreiben auf Bestand schwer zu rechtfertigen
- Geltende Pläne ggf. nachzubessern, sonst droht Unwirksamkeit



- Dilemma Raumordnung: Starre Verkaufsflächenobergrenzen gem. LEP Bayern nicht zu rechtfertigen
- Höhe Hürden zur Widerlegung der Vermutungsregel in § 11 Abs. 3 BauNVO problematisch
- Fortlaufende Rechtfertigung erforderlich / Monitoring?



Dr. Mark Butt

Beruf und Position

- Rechtsanwalt, zugelassen seit 2001
- Partner im Sinne des Partnerschaftsgesellschaftsgesetzes

☎ +49 89 288174-68

✉ mark.butt@gsk.de

📍 Standort München

Sektoren

IMMOBILIEN
PROJEKTENTWICKLUNG
ÖFFENTLICHER SEKTOR

Kompetenzen

- IMMOBILIENTRANSAKTIONEN UND INVESTMENTS
- PROJEKTENTWICKLUNG
- PLANUNGSRECHT, ÖFFENTLICHES BAU- UND UMWELTRECHT
- VERGABE- UND BEIHILFERECHT

Zusatzqualifikation

- Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Tätigkeitsschwerpunkte

- Planungsrecht, insbesondere öffentliches Baurecht
- Umweltrecht
- Vergaberecht

Ausbildung und beruflicher Werdegang

- Studium der Rechts- und Politikwissenschaften in Regensburg und Aberdeen
- frühere Tätigkeit als Referent im Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Mitgliedschaften

- Arbeitskreis Einzelhandel der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif)

Fremdsprachen

- Englisch, Französisch

Publikationen

- Diverse Publikationen im öffentlichen Baurecht, internationalen und europäischen Umweltrecht, Vergaberecht



über 190 Anwälte

insgesamt in Deutschland und Luxemburg



globales Netzwerk

aus einer Vielzahl angesehener Wirtschaftskanzleien
in allen wirtschaftlich wichtigen Ländern der Erde.



deutschlandweit

zählt GSK zu den 30 größten deutschen Kanzleien.



Weiterentwicklung

des Leistungsprofils gewährleisten zahlreiche GSK Anwälte sowie Quereinsteiger
aus anderen Kanzleien. Sie bezeugen die Attraktivität von GSK als Arbeitsumfeld.



Wachstum

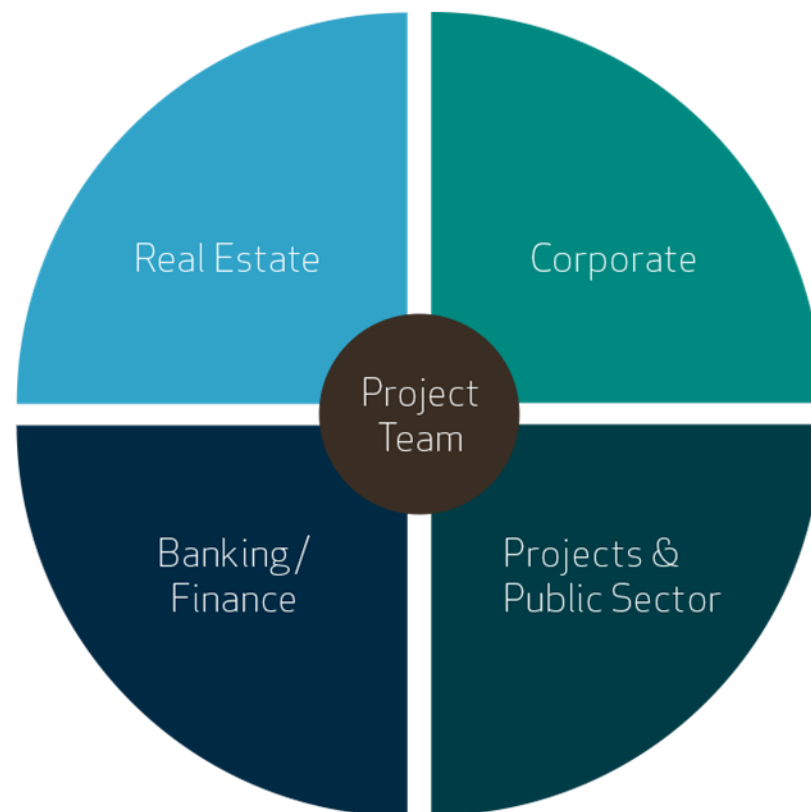
Seit 1997 von 10 auf über 160 Rechtsanwälte ohne Fusionen. Gegründet als
Zusammenschluss befreundeter Rechtsanwälte aus renommierten Wirtschaftskanzleien.

GSK gehört zu den führenden, unabhängigen deutschen Wirtschaftskanzleien. Unser Beratungsfokus liegt in den Bereichen Real Estate, Corporate, Projects & Public Sector sowie Banking/Finance.

Wir sind schnell, kompetent und lösungs-orientiert. GSK ist die Kanzlei, die sich aufgrund ihrer Struktur und Fachkompetenz gleich gut einstellen kann auf:

	Konzerne
	Mittelständische Unternehmen
	Öffentliche Auftraggeber
	Internationale Investoren

Unsere Organisationsstruktur



> Lokales Know-how

aufgrund der Verankerung vor Ort und der kurzen Wege zu allen Projektbeteiligten

> GSK Luxembourg SA

Ein Team von 16 Wirtschaftsanwälten berät in den Bereichen Investmentfonds, Private Equity, Gesellschaftsrecht, Immobilien, Kapitalmarkt sowie (Bank-)Aufsichtsrecht und Steuerrecht



> 6 Standorte

in den Wirtschaftszentren Deutschlands und in Luxemburg

> Beratungsteams

werden nach Ihren Bedürfnissen lokal und überregional gebildet

> Große Projekte und Transaktionen

können wir überall in Deutschland und Luxemburg sowie in den wesentlichen Märkten Europas realisieren



Vielen Dank
für Ihr Interesse!

GSK STOCKMANN

Rechtsanwälte Steuerberater

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Karl-Scharnagl-Ring 8 | 80539 München

T +49 89 288174-0 | F +49 89 288174-44

muenchen@gsk.de

© 2019 GSK Stockmann. Alle Rechte vorbehalten. Der Name GSK Stockmann und das Logo sind eingetragene Markenzeichen.



YOUR PERSPECTIVE.

GSK.DE | GSK-LUX.COM