

Gericht: VGH
Aktenzeichen: 2 BV 10.397
Sachgebietsschlüssel: 920

Rechtsquellen:

§ 113 Abs. 5 VwGO
§ 124 Abs. 1 VwGO
§ 34 Abs. 1 BauGB
§ 34 Abs. 3 BauGB

Hauptpunkte:

Berufung
Baugenehmigung
großflächiger Einzelhandelsbetrieb
unbeplanter Innenbereich
zentraler Versorgungsbereich
schädliche Auswirkungen
Verkaufsflächenvergleich
Marktgutachten

Leitsätze:

Urteil des 2. Senats vom 14. April 2011
(VG München, Entscheidung vom 24. Juli 2006, Az.: M 8 K 04.5556)

2 BV 10.397
M 8 K 04.5556



Verkündet am 14. April 2011
Herborn-Ziegler
als stellvertretende Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache

**** * * ****

***** * * ****

***** * * ****

- Klägerin -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte *** * * ****

***** * * ****

gegen

Landeshauptstadt München,

vertreten durch den Oberbürgermeister,

Lokalbaukommission,

Blumenstr. 28 b, 80331 München,

- Beklagte -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte ***** * * ****

***** * * ****

beteiligt:

Landesrechtsanwaltschaft Bayern

als Vertreter des öffentlichen Interesses,

Ludwigstr. 23, 80539 München,

wegen

Baugenehmigung K*****straße 29 und 31

FINr. 2185/0 Gemarkung A*****;

hier: Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 24. Juli 2006,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 2. Senat,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dösing,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Bauer,
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Winkler

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 7. April 2011

am 14. April 2011

folgendes

Urteil:

- I. Die Berufung wird zurückgewiesen.
- II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

- 1 1. Die Klägerin begehrt, die Beklagte zur Erteilung der am 30. März 2004 für ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft (****-Discounter) an der K*****straße in München beantragten Baugenehmigung zu verpflichten. Das Vorhaben soll über eine Verkaufsfläche von insgesamt rund 900 m² und 143 oberirdische Stellplätze verfügen. In der Nachbarschaft des klägerischen Vorhabens befindet sich seit 1998 ein Einzelhandelsgeschäft (L***-Discounter) mit einer Verkaufsfläche von etwas über 800 m².

- 2 Die Beklagte lehnte den Bauantrag mit Bescheid vom 14. Dezember 2004 im Wesentlichen mit der Begründung ab, dass das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich nicht zulässig sei, weil die nähere Umgebung einem Gewerbegebiet entspreche. Dem Vorhaben stehe auch § 34 Abs. 3 BauGB entgegen, weil es schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Alt-A****/A***straße erwarten lasse.

- 3 2. Die Verpflichtungsklage der Klägerin wies das Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 24. Juli 2006 ab. Das Verwaltungsgericht ist nach Einnahme eines Augenscheins und Einholung eines Sachverständigenutachtens zu der Auffassung gelangt, das klägerische Vorhaben solle zwar in einem Gebiet nach § 34 Abs. 1 BauGB errichtet werden, lasse aber schädliche Auswirkungen i.S. v. § 34 Abs. 3 BauGB jedenfalls auf das Nahversorgungszentrum Alt-A****/A***straße erwarten. Wegen einer zu dessen Lasten eintretenden Umsatzverlagerung sei mit einer Existenzgefährdung des dortigen sogenannten Universalanbieters M*****-Supermarkt (jetzt R***) und in Folge mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs zu rechnen. Das Verwaltungsgericht folgt in den Gründen seiner Entscheidung im Wesentlichen den Darlegungen der von ihm mit der Erstattung eines Sachverständigenutachtens zur Frage des Umfangs des Kaufkraftabflusses aus dem Nahversorgungszentrum Alt-A****/A***straße beauftragten C***-Stadtmarketing GmbH (Gutachten vom 4.1.2006). Danach sei es erforderlich, die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Sinn einer worst-case-Betrachtung zu bewerten, was zu einem Prognoseumsatz für das klägerische Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 897 m² in Höhe von 9,3 Mio. Euro p.a. führe. Den Kerneinzugsbereich für das Nahversorgungszentrum Alt-A****/A***straße, wo derzeit ein jährlicher Lebensmittelumsatz von 5,8 Mio. Euro erzielt werde, bildeten im Wesentlichen Alt-A**** und A****-Nord. Das Naheinzugsgebiet (Zone 1) des klägerischen Vorhabens mit 18,7 Mio. Euro Kaufkraft für Lebensmittel lie-

ge in Alt-A**** und A****-Ost. Dort würden nur etwa zwei Drittel dieser Kaufkraft (12,2 Mio. Euro) gebunden, wobei 5,8 Mio. Euro auf das Nahversorgungszentrum und 6,4 Mio. Euro auf den L***-Discounter an der K*****straße entfielen. Von dem offenen Umsatzpotential in Höhe von 6,5 Mio. Euro erwiesen sich lediglich 2,6 Mio. Euro für das klägerische Vorhaben als bindungsfähig. 44 Prozent (4,1 Mio. Euro) des für das klägerische Vorhaben zu prognostizierenden Jahresumsatzes würden aus dem unmittelbaren Nahbereich rekrutiert, wobei 1,5 Mio. Euro von einer Umverteilung gebundener Umsätze herrührten. Mit dem Markteintritt des klägerischen Vorhabens würde der gegenwärtige Lebensmittelumsatz im Nahbereichszentrum um bis zu 0,6 Mio. Euro, das entspreche bis zu 10,3 Prozent, zurückgehen. Dies könne zu einer Betriebsaufgabe des einzigen Universalanbieters im Nahversorgungszentrum führen, was – bei einem Umsatz von 2,9 Mio. Euro – einem Verlust für das Zentrum von 50 Prozent entspreche. Dann wäre die Funktionalität als Nahversorgungszentrum nicht mehr gegeben. Das Gutachten sieht auch für das Quartierszentrum A****/L***straße bei Ansiedlung des klägerischen Vorhabens einen Funktionsverlust und nicht unwesentliche städtebauliche Auswirkungen. In dem Gutachten werden auch die Ergebnisse von (telefonischen) Haushaltsbefragungen und Passantenbefragungen wieder gegeben.

- 4 3. Mit der vom Verwaltungsgericht zugelassenen Berufung verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter. Sie **beantragt**,
- 5 den Bescheid der Beklagten vom 14. Dezember 2004 und das Urteil des Urteils des Verwaltungsgerichts München vom 24. Juli 2006 aufzuheben sowie die Beklagte zur Erteilung der beantragten Baugenehmigung zu verpflichten.
- 6 Die Klägerin ist der Auffassung, ihr Vorhaben lasse keine schädlichen Auswirkungen im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten. Es sei bereits zweifelhaft, ob das Gebiet Alt-A****/A***straße als zentraler Versorgungsbereich angesehen werden könne. Schädliche Auswirkungen seien jedenfalls weder nach dem Kriterium Kaufkraftabschöpfung noch nach demjenigen des Verhältnisses der geplanten zu den bestehenden Verkaufsflächen zu erwarten. Das vom Verwaltungsgericht eingeholte Gutachten weise hinsichtlich Methodik und Schlussfolgerungen erhebliche Defizite auf.

- 7 Die Beklagte **beantragt**,
- 8 die Berufung zurückzuweisen.
- 9 Sie verteidigt das angegriffene Urteil und macht sich auch die Ergebnisse des C***-Gutachtens zu eigen.
- 10 Die Klägerin legt zur Unterstützung ihrer Position eine Stellungnahme der *** ***** GmbH vor, die sich mit Einzelheiten des C***-Gutachtens kritisch auseinandersetzt. Die Beklagte brachte ein Gutachten der *** (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) bei, das im Ergebnis dem C***-Gutachten zustimmt.
- 11 Der gerichtlich bestellte Sachverständige hat sich hierzu geäußert und an seiner Einschätzung festgehalten, dass durch das klägerische Vorhaben die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs langfristig gefährdet und in Frage gestellt sein könne.
- 12 4. Das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 10. August 2007 wurde durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. Dezember 2009 aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung sowie Entscheidung an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zurückverwiesen.
- 13 Der Senat hat am 11. November 2010 das Baugrundstück und seine nähere Umgebung in Augenschein genommen. Auf die diesbezügliche Niederschrift wird verwiesen.
- 14 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 7. April 2011 sowie den Inhalt der Gerichtsakten und der beigezogenen Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

- 15 Die zulässige Berufung (§ 124 Abs. 1 VwGO) ist nicht begründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf die Erteilung der beantragten Baugenehmigung für ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft (§ 113 Abs. 5 VwGO). Das Bauvorhaben widerspricht öf-

fentlich-rechtlichen Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 72 Abs. 1 BayBO a. F.).

- 16 Das Bauvorhaben der Klägerin widerspricht planungsrechtlichen Vorschriften. Es beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 und 3 BauGB, weil es im unbeplanten Innenbereich liegt. § 34 Abs. 2 BauGB kommt hier nicht zur Anwendung, insbesondere ist kein Gewerbegebiet im Sinn von § 8 BauNVO gegeben. In der näheren Umgebung des Vorhabens sind zwar Gewerbebetriebe vorhanden, es sind aber auch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (L^{***}-Discounter) sowie Wohnbebauung in erheblichem Ausmaß zu finden (vgl. Niederschrift über den Augenschein vom 11.11.2010 S. 2 f.). Von dem Bauvorhaben sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten (§ 34 Abs. 3 BauGB).
- 17 1. Sowohl das Nahversorgungszentrum Alt-A^{*****}/A^{***}straße als auch das Quartierszentrum A^{*****}/L^{****}straße sind zentrale Versorgungsbereiche im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB. Zentrale Versorgungsbereiche in diesem Sinn sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 BVerwGE 129, 307; vom 17.12.2009 Az. 4 C 2/08 NVwZ 2010, 590). Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zentrale Versorgungsbereiche in diesem Sinn sein (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 NVwZ 2010, 587; vom 17.12.2009 Az. 4 C 2/08 a.a.O.). Das Nahversorgungszentrum Alt-A^{*****}/A^{***}straße und das Quartierszentrum A^{*****}/L^{****}straße sind im Zentrenkonzept der Beklagten vom Februar 1998 (letzte Fortschreibung 2008) enthalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Die genannten zentralen Versorgungsbereiche sind auch tatsächlich vorhanden. Hinsichtlich des wesentlich größeren Quartierszentrums A^{*****}/L^{****}straße wurde dies von der Klägerin nicht substantiiert in Frage gestellt. Aber auch hinsichtlich des Nahversorgungszentrums Alt-A^{*****}/A^{***}straße sind die seitens der Klägerin im Berufungsverfahren geäußerten Bedenken nicht gerechtfertigt. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme und der mündlichen Verhandlung steht zur Überzeugung des Senats fest, dass das Nahversorgungszentrum Alt-A^{*****}/A^{***}straße (noch) eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. Niederschrift vom 11.11.2010 S. 3 f.; vom 7.4.2011 S. 4 ff.). Das Nahversorgungszentrum besitzt entlang der A^{***}straße noch einen weitgehend dörflichen Charakter. Es wird im Norden und Süden jeweils etwa begrenzt

durch den Bereich der Einmündung der U**straße in die A**straße. Insoweit ist auch der die Kirche umgebende alte A***** Dorfkern noch ein denkmalgeschütztes Ensemble (Art. 1 Abs. 3 DSchG). Im genannten Bereich befinden sich ein R**-Supermarkt (früher M*****), ein Drogeriemarkt, Metzgereien, Bäckereien und weitere Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleister und Gastronomie (vgl. im einzelnen Niederschrift vom 11.11.2010 S. 3 f.). Nach den Erhebungen im C**-Gutachten (S. 31 ff.) bilden im Wesentlichen Alt-A***** und A*****-Nord mit insgesamt rund 8.000 Einwohnern den Kerneinzugsbereich des Nahversorgungszentrums Alt-A*****/A**-straße. Das räumlich klar abgrenzbare Nahversorgungszentrum erfüllt mit seiner zentralen Lage damit die ihm zugedachte Versorgungsfunktion.

- 18 2. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde sind dann im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten, wenn ein Bauvorhaben deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.). Voraussetzung für eine dahin gehende Feststellung ist, dass eine hinreichend gesicherte Tatsachenbasis besteht, mit der sich die Erwartung schädlicher Auswirkungen begründen lässt. § 34 Abs. 3 BauGB verlangt daher von der Bauaufsichtsbehörde eine Prognoseentscheidung. Hierbei sind alle Umstände des jeweiligen Einzelfalls in den Blick zu nehmen (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.; vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.).
- 19 2.1. Wegen der grundsätzlichen Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts schützt § 34 Abs. 3 BauGB jedoch nur vor schädlichen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.). Solche kann auch ein Einzelhandelsbetrieb wie der klägerische haben, der noch nicht die Schwelle der Großflächigkeit erreicht (vgl. BVerwG vom 12.2.2009 NVwZ 2009, 779). In diesem Zusammenhang kann auch dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung eines historisch gewachsenen Ortskerns ein besonderer Stellenwert zukommen. Die Aufnahme eines zentralen Versorgungsbereichs in ein städtebauliches Zentrenkonzept der Gemeinde kann dessen Stellenwert unterstreichen (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.).
- 20 Bei der Entscheidung, ob von einem Vorhaben schädliche Auswirkungen zu erwarten sind, sind diejenigen Auswirkungen zugrunde zu legen, die typischerweise von einem Betrieb der zur Genehmigung gestellten Art an der betreffenden Stelle zu erwarten

sind. Die Beurteilung wird im Wesentlichen auf den Angaben in den Bauvorlagen und der Sortimentsbeschreibung aufbauen. Somit ist in einem Fall der vorliegenden Art in die Würdigung einzubeziehen, dass es sich um einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb des Typs Discounter handelt (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.).

- 21 Sind wie im vorliegenden Fall im Einzugsbereich eines zentralen Versorgungsbereichs in räumlicher Nähe an anderer Stelle bereits Einzelhandelsbetriebe vorhanden, dürfen diese bei der Gesamtbetrachtung nicht unberücksichtigt bleiben (vgl. BVerwG vom 12.2.2009 a.a.O.). Schädliche Auswirkungen im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB können sich auch daraus ergeben, dass das geplante Vorhaben zusammen mit bereits vorhandenen Betrieben eine Beeinträchtigung des geschützten zentralen Versorgungsbereichs bewirkt. Denn ein gerade noch unbedenkliches Nebeneinander eines Einzelhandelsbetriebs an einem nicht integrierten Standort in räumlicher Nähe zum Versorgungsbereich kann durch das Hinzutreten eines weiteren Vorhabens in eine städtebaulich beachtliche Schädigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs umschlagen (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 2/08 a.a.O.).
- 22 Für die Beurteilung der Frage, ob die Schädlichkeitsschwere des § 34 Abs. 3 BauGB erreicht wird, sind ökonomische Zusammenhänge zu ermitteln und im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz zu bewerten (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.). Die aufgrund des geplanten Vorhabens zu erwartenden Kaufkraftabflüsse können als Kriterium dafür herangezogen werden, ob die ökonomischen Fernwirkungen des Vorhabens die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs stören können (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.). Hierbei kann zu berücksichtigen sein, ob es sich um einen im Hinblick auf seine städtebauliche Funktionsfähigkeit stabilen zentralen Versorgungsbereich handelt oder um einen gleichsam vorgeschädigten Bereich, der einerseits durchaus noch schutzwürdig, andererseits aber besonders schutzbedürftig ist. Auch kann die Gefährdung eines im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit dieses zentralen Versorgungsbereichs hat, in die Würdigung einzustellen sein (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.). Eine differenzierte Betrachtung ist ferner geboten, wenn von dem zur Genehmigung stehenden Betrieb Auswirkungen von möglicherweise unterschiedlicher Intensität auf mehrere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.).

- 23 Ein taugliches Hilfsmittel für die zu treffende Prognoseentscheidung ist ein Vergleich der im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsflächen der betreffenden Branche mit den hinzutretenden Verkaufsflächen des Vorhabens (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.). Dem Verkaufsflächenvergleich kann eine gewisse Indizwirkung dafür beigemessen werden, ob das Vorhaben in beachtlichem Umfang Kundschaft von den im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Frequenzbringern abziehen wird (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.; vom 17.12.2009 Az. 4 C 2/08 a.a.O.). Die Aussagekraft eines solchen Verkaufsflächenvergleichs darf jedoch nicht überbewertet werden (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.). Daneben können als weitere städtebaulich relevante Umstände des Einzelfalls in den Blick zu nehmen sein: Die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem zentralen Versorgungsbereich, die Bedeutung der Frequenzbringer und Magnetbetriebe im Versorgungsbereich, das Vorhandensein branchengleicher Einzelhandelsangebote an nicht integrierten Standorten im Einzugsbereich des Versorgungsbereichs und die Kundenattraktivität des geplanten Vorhabens durch standortbedingte Synergieeffekte (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 2/08 a.a.O.). Daneben kann ein Rückgriff auf ein (ergänzendes) Marktgutachten zur Ermittlung der Kaufkraftabflüsse geboten sein (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.). Marktgutachten sind eine taugliche Methode, um den durch das Vorhaben bedingten voraussichtlichen Kaufkraftabfluss anhand von branchenspezifischen Erfahrungswerten zur üblichen Flächenproduktivität zu prognostizieren; Kaufkraftabflüsse sind geeignet, die städtebaulich relevanten schädlichen Auswirkungen im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB zu konkretisieren (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 2/08 a.a.O.). Ob hierbei numerisch-präzise Schwellenwerte geeignet sind, den vielfältigen Verhältnissen des Einzelfalls gerecht zu werden, erscheint jedoch fraglich (vgl. BVerwG vom 17.12.2009 Az. 4 C 1/08 a.a.O.).
- 24 2.2. Im vorliegenden Fall hat die Beklagte rechtsfehlerfrei prognostiziert, dass das geplante Bauvorhaben der Klägerin schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB in der Gemeinde haben wird. Dies hat sie bereits im Ablehnungsbescheid vom 14. Dezember 2004 dargelegt und im Gerichtsverfahren weiter untermauert. Der Senat hat auf der Grundlage der Stellungnahme des gerichtlichen Sachverständigen (§ 404 Abs. 1 ZPO) in der mündlichen Verhandlung und des von der Beklagten vorgelegten Gutachtens sowie der seitens der Klägerin beigebrachten Gutachten und Stellungnahmen keine Zweifel an der Richtigkeit dieser Prognose.

- 25 2.2.1. Bereits der Vergleich der im zentralen Versorgungsbereich Alt-A****/A***-straße vorhandenen Verkaufsflächen für Lebensmittel mit den durch den geplanten Lebensmitteldiscounter der Klägerin hinzutretenden Verkaufsflächen belegt die zu erwartenden schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich. Nach den von der Klägerin nicht substantiiert bestrittenen Verkaufsflächenzahlen im Gutachten der C*** vom 4. Januar 2006 sowie in der Auswirkungsanalyse der *** vom 12. April 2010 sind die hinzutretenden Verkaufsflächen erheblich. Dabei kann hier dahinstehen, ob die Verkaufsflächen des klägerischen Vorhabens 897 m², 935 m² oder 970 m² betragen werden. Selbst bei einer Verkaufsfläche von nur 897 m² gelangt man aufgrund der Zahlen des C***-Gutachtens (S. 43) zu dem Ergebnis, dass durch das Hinzutreten des klägerischen Vorhabens mehr an Lebensmittelverkaufsflächen hinzukommen als im Nahversorgungszentrum Alt-A****/A***straße mit 669 m² vorhanden sind. Nach den Zahlen der ***-Auswirkungsanalyse (S. 14) ergeben sich dagegen Lebensmittelverkaufsflächen von insgesamt etwa 700 m² im Nahversorgungszentrum. Auch in diesem Fall kommen aber durch das geplante Vorhaben der Klägerin mehr an Verkaufsflächen derselben Branche hinzu, als im Nahversorgungszentrum Alt-A****/A***straße bislang vorhanden sind. Selbst wenn das Vorhaben der Klägerin aus dem Nahbereich nur ca. 44 % seines Umsatzes rekrutiert (vgl. C***-Gutachten S. 45), handelt es sich vorliegend um eine bedeutende Verkaufsflächenmehrung. Auf die relevante Verkaufsfläche im gesamten zukünftigen Einzugsgebiet des Vorhabens kann dagegen nicht abgestellt werden, es ist vielmehr auf den betroffenen zentralen Versorgungsbereich zu rekurrieren (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.). Die Tatsache, dass nach beiden Erhebungen mehr Verkaufsflächen durch das Vorhaben der Klägerin hinzutreten würden als branchenspezifisch im Nahversorgungszentrum bereits vorhanden sind, indiziert daher die schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Alt-A****/A***straße.
- 26 Aber auch für das Quartierszentrum A****/L****straße indiziert der Verkaufsflächenvergleich hinsichtlich der Lebensmittel schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich. Nach den Ermittlungen des C***-Gutachtens (S. 41) besitzt das Quartierszentrum eine Lebensmittelverkaufsfläche von 2.961 m². Durch das geplante Bauvorhaben der Klägerin treten Lebensmittelverkaufsflächen in einer Größenordnung von ca. 30% hinzu. Berücksichtigt man ferner, dass bei Neuansiedlung des klägerischen Vorhabens nach Angaben der Klägerseite der bestehende ***-Discounter mit 328 m² Verkaufsfläche in der W*****straße aufgegeben werden soll (vgl. Niederschrift über den Augenschein vom 11.11.2010 S. 4) bzw. nun bereits

zum 30. Mai 2011 geschlossen werden soll (vgl. Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 7.4.2011 S. 3), dann beträgt die Zunahme an Lebensmittelverkaufsflächen durch das klägerische Vorhaben etwa 34%, also rund ein Drittel. Dass ein derartiger Zuwachs an Lebensmittelverkaufsflächen außerhalb des Quartierszentrums erhebliche negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich haben wird, liegt für den Senat auf der Hand.

27 2.2.2. Auch die sonstigen Umstände des vorliegenden Einzelfalls sprechen dafür, dass das geplante Vorhaben der Klägerin schädliche Auswirkungen auf die beiden genannten zentralen Versorgungsbereiche haben wird.

28 Der geplante Lebensmitteldiscounter der Klägerin würde in einer wegemäßigen Entfernung von etwa 600 m zum Nahversorgungszentrum Alt-A*****/A***straße errichtet werden; zum Quartierszentrum A*****/L****straße würde die wegemäßige Entfernung allenfalls 1.000 m betragen (vgl. Zonenplan in der Gerichtsakte Az. 2 BV 07.3 S. 61; Plan C***-Gutachten S. 12). Hiernach liegt der geplante Discounter so nah zu den beiden zentralen Versorgungsbereichen, dass eine Abwanderung der Kundschaft in beachtlichem Umfang zu erwarten ist. Insbesondere zum Nahversorgungszentrum Alt-A*****/A***straße besteht eine geringe Entfernung, die auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad überwunden werden kann. Zudem befindet sich im Raum zwischen dem Nahversorgungszentrum und dem geplanten Standort überwiegend Wohnbebauung, von der aus entlang der B*****straße noch kürzere Wege zum Vorhaben zu bewältigen sind (vgl. Niederschrift über den Augenschein vom 11.11.2010 S. 3).

29 Ein weiteres Indiz für die schädlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die genannten zentralen Versorgungsbereiche ist, dass sich am geplanten Standort bereits ein branchengleiches Einzelhandelsangebot (L***-Discounter) befindet. Hierbei handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit rund 800 m² Verkaufsfläche (vgl. BVerwG vom 22.5.1987 ZfBR 1987, 254/256; vom 18.6.2003 ZfBR 2004, 62), der nicht in einen zentralen Versorgungsbereich integriert ist. Er ist auch nicht in vorhandene Wohnbebauung integriert, da er in einem Bereich liegt, der überwiegend von gewerblicher Nutzung geprägt ist (vgl. Niederschrift über den Augenschein vom 11.11.2010 S. 2). Er liegt aber im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Alt-A*****/A***straße und des Quartierszentrums A*****/L****straße (vgl. Plan C***-Gutachten S. 37). Es ist daher zu befürchten, dass durch die Ansiedlung des geplanten Vorhabens in unmittelbarer Nähe des bestehenden L***-

Discounters ein neuer Einkaufsschwerpunkt insbesondere im Gegensatz zum Nahversorgungszentrum Alt-A****/A***straße entstehen wird. Nach den überzeugenden Ausführungen des gerichtlichen Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung des Senats ist dann mit weiteren Ansiedlungen in deren Umgebung zu rechnen, die auf andere zentrale Versorgungsbereiche als den Bereich Alt-A****/A***straße ebenfalls Auswirkungen haben werden (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 4). Durch diese neue Agglomeration wird auch nach der Auffassung des Gutachters der Beklagten ein verändertes Einkaufsverhalten eintreten, das wesentlich durch den besten Einkaufsstandort und das günstigste Angebot bestimmt wird (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 7 f.). Der Senat folgt der überzeugenden Auffassung der Gutachter, die von Klägerseite nicht substantiiert in Frage gestellt wurde, dass mit den Discountern L*** und **** ein neuer Konkurrenzstandort zu den beiden genannten zentralen Versorgungsbereichen entstehen wird.

- 30 Auch die Kundenattraktivität des geplanten Vorhabens durch standortbedingte Synergieeffekte ist vorliegend gegeben und stellt damit ein weiteres Indiz für die schädlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die beiden genannten zentralen Versorgungsbereiche dar. Es liegt nach Auffassung des Senats auf der Hand, dass die beiden Lebensmitteldiscounter in einer fußläufigen Entfernung zueinander von etwa 100 m einen besonderen Anreiz für Koppelungskäufe bereits vor Ort befindlicher Kunden darstellen werden. Insbesondere wird der L***-Discounter mit einem Sortiment von rund 2000 Artikeln, darunter auch sogenannte Markenartikel, zum ****-Discounter mit einem Sortiment von rund 800 überwiegend eigenen Artikeln (vgl. ***-Auswirkungsanalyse S. 29) eine beim Kunden gut ankommende Ergänzung darstellen. Andererseits hätte der ****-Discounter am neuen Standort nach der in der mündlichen Verhandlung des Senats dargelegten Auffassung des Gutachters der Beklagten den Vorteil, dort dann der günstigste Anbieter zu sein (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 8). Zudem würden sich die beiden Discounter in ihren Sortimenten sehr gut ergänzen (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 7). Dies wurde vom gerichtlichen Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung des Senats bestätigt, der ebenfalls von einer Ergänzung des ****-Discounters und des L***-Discounters am geplanten Standort ausgeht. Bestünde eine zu starke „Kannibalisierung“ zwischen beiden Discountern würde sich **** nicht an den bereits von L*** belegten Standort begeben (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 9). Diese übereinstimmende Aussage der Gutachter konnte von Klägerseite in der mündlichen Verhandlung des Senats nicht schlüssig widerlegt werden. Dies bestätigt die Auffassung des Senats, dass zahlrei-

che Kunden ihre Einkäufe beim ****-Discounter durch zusätzliche Angebote des L***-Discounters ergänzen werden und andererseits Einkäufe beim L***-Discounter durch besonders günstige Angebote des ****-Discounters angereichert werden. Dagegen finden sich weder im Nahversorgungszentrum Alt-A****/A***straße noch im Quartierszentrum A****/L***straße derartige Synergieeffekte zwischen Lebensmitteldiscountern; insbesondere nach Schließung des kleinen ****-Discounters in der W*****straße bestehen deutlich größere Abstände zwischen den verbleibenden Lebensmitteldiscountern in integrierter Lage des Quartierszentrums A****/L***straße (vgl. Plan C***-Gutachten S. 40).

- 31 Besondere Bedeutung kommt auch den sogenannten Magnetbetrieben und Frequenzbringern in den beiden genannten zentralen Versorgungsbereichen zu. Deren Schädigung hätte negative Auswirkungen auf den gesamten betreffenden zentralen Versorgungsbereich. Insbesondere ist davon auszugehen, dass im Nahversorgungszentrum Alt-A****/A***straße bereits eine Vorschädigung hinsichtlich der sogenannten Frequenzbringer und Magnetbetriebe gegeben ist. Aber auch im Quartierszentrum A****/L***straße ist dies durch die Schließung des ****-Discounters in der W*****straße der Fall, die jetzt unabhängig von der Errichtung des geplanten Vorhabens erfolgen soll (vgl. Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 7.4.2011 S. 3). Das Nahversorgungszentrum Alt-A****/A***straße besitzt nach unbestrittener Aussage des gerichtlichen Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung des Senats nur drei Magnetbetriebe, nämlich R***, S***** und ***. Eine Vorschädigung durch die Schließung des T*****-Markts sowie eines weiteren S*****-Markts ist bereits gegeben (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 6). Der T*****-Markt ist zwar durch den ***-Markt (Bekleidung), aber nicht durch einen Lebensmittel-Markt ersetzt worden. Dadurch hat sich im Bereich des Nahversorgungszentrums zwischen den Jahren 1996 und 2005 eine allgemeine Verkaufsflächenreduzierung um rund 14% ergeben, bei den Lebensmittelverkaufsflächen beträgt die Reduzierung jedoch ca. 50% (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 4). Deshalb kommt dem noch verbleibenden R***-Supermarkt eine besondere Bedeutung als Frequenzbringer im zentralen Versorgungsbereich zu. Hierzu hat der gerichtliche Sachverständige in der mündlichen Verhandlung des Senats überzeugend ausgeführt, dass bei Schließung des vorhandenen R***-Supermarkts eine Wiederbelebung des Standorts durch einen ähnlichen Universalanbieter nicht zu erwarten sei (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 4). Zur Frage einer Nachfolgenutzung durch ein Nahkauf-Konzept mit einem Einzelkaufmann hat der gerichtliche Sachverständige er-

gänzt, dieses habe ein eingeschränktes Angebot, eine geringere Umsatzleistung und auch nicht die Magnetwirkung wie ein R***-Supermarkt (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 5). Soweit der von Klägerseite beigezogene Vertreter der R***-Niederlassung Süd in der mündlichen Verhandlung des Senats erklärt hat, ein Nahkauf-Konzept anstelle des bisherigen R***-Supermarkts könnte von Frequenz und Umsatz her nicht schlechter abschneiden (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 7), widerlegt dies insbesondere nicht die Aussage des gerichtlichen Sachverständigen zum eingeschränkten Angebot eines Nahkauf-Konzepts. Zudem hat der Vertreter der R***-Niederlassung Süd seine Annahme dahingehend relativiert, dass er erklärte, bei einem Nahkauf-Konzept sei das persönliche Engagement des jeweiligen Kaufmanns entscheidend (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 7). Mithin steht hinter dem Einzelkaufmann beim Nahkauf-Konzept nicht offiziell die Handelskette R***. Damit ist auch die Auffassung des gerichtlichen Sachverständigen, ein Nahkauf-Konzept mit einem Einzelkaufmann habe nicht die Magnetwirkung eines R***-Supermarkts oder eines ähnlich leistungsfähigen Universalanbieters, ohne weiteres nachvollziehbar. Hinsichtlich des Quartierszentrums A****/L****straße hat der gerichtliche Sachverständige in der mündlichen Verhandlung des Senats ebenfalls überzeugend dargelegt, dass bereits die Schließung des bestehenden ****-Discounters in der W*****straße negative Auswirkungen auf das Quartierszentrum haben werde. Es sei auch nicht zu erwarten, dass sich an diesem Standort ein ähnlicher Frequenzbringer wie der bisherige ****-Discounter ansiedeln werde; dies beruhe insbesondere auf der geringen Verkaufsfläche (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 5). Damit ist das Quartierszentrum A****/L****straße schon als vorgeschädigt anzusehen. Bereits jetzt liegen großflächige Einzelhandelsstandorte in nicht integrierten Lagen außerhalb des Quartierszentrums (vgl. Plan C***-Gutachten S. 40). Den verbleibenden Lebensmitteldiscountern im Quartierszentrum A****/L****straße kommt daher eine besondere Bedeutung als Magnetbetriebe und Frequenzbringer zu.

- 32 2.2.3. Auch das Marktgutachten des gerichtlichen Sachverständigen (C***-Gutachten vom 4.1.2006), das in der mündlichen Verhandlung des Senats vom 3. August 2007 und vom 7. April 2011 erläutert wurde, bestätigt die Prognose der Beklagten, dass schädliche Auswirkungen im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die von der Beklagten vorgelegte Auswirkungsanalyse der *** vom 12. April 2010 stimmt damit im Ergebnis ebenfalls überein. Hieran ändert auch nichts die Tatsache, dass sich die Einzugsbereiche nicht völlig decken und die für das geplante Vorhaben angenommene Verkaufsfläche etwas variiert. Denn selbst

bei einer entsprechenden Reduzierung der von der *** errechneten Umsatzumverteilungen (vgl. ***-Auswirkungsanalyse S. 48) werden jedenfalls die Werte des C***-Gutachtens (S. 47) erreicht. Die von der Klägerin beigebrachte Verträglichkeitsstudie der BBE-Handelsberatung vom 8. Dezember 2004 sowie sonstigen Stellungnahmen (insbesondere der *** *****) vermögen dagegen, soweit sie entscheidungserheblich und nicht zwischenzeitlich überholt sind, die Prognose nicht zu erschüttern.

- 33 2.2.3.1. Der gerichtliche Sachverständige ist bei seiner Begutachtung von einer Verkaufsfläche des klägerischen Vorhabens von nur 897 m² ausgegangen, was sich im Ergebnis zugunsten der Klägerin auswirkt. Denn offen bleibt damit die Frage, wie die überdachte Fläche von rund 70 m² beim Abstellplatz für die Einkaufswagen und beim Eingangsbereich zu bewerten ist. Weiter hat der gerichtliche Sachverständige in der mündlichen Verhandlung des Senats erläutert, dass er hinsichtlich der Flächenproduktivität des Vorhabens zwei Varianten zugrunde gelegt habe, das seien eine untere mit einem Wert von 7.900,- €/m² und eine obere mit 10.300,- €/m². Die Flächenproduktivität des zu untersuchenden Betriebstyps liege im Bundesdurchschnitt bei 6.100,- €/m², während ein ****-Discounter in München bis zu 12.000,- €/m² erreichen könne (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 4). Damit ist das Argument der Klägerin, der Sachverständige habe zu Unrecht die Ansiedlung eines konkreten ****-Discounters untersucht, nicht tragfähig. Denn der Sachverständige ist lediglich von der Ansiedlung eines leistungsfähigen Discounters am unstrittig umsatzträchtigen Standort München ausgegangen und hat zudem zwei Varianten untersucht. Dabei ist bezüglich der oberen Variante Grundlage des Gutachtens gewesen, dass der ****-Standort an der W*****straße aufgegeben wird und der Standort an der K*****straße Verbesserungen hinsichtlich der Erreichbarkeit und der Sichtbarkeit erfahren werde (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 4). Im Übrigen wird das Vorhaben in den eingereichten Planunterlagen als Projekt „****-Filiale“ bezeichnet. Auch angesichts dessen wäre es für eine sachgerechte Prognose im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB nicht vertretbar, hinsichtlich der zu erwartenden Flächenproduktivität lediglich vom Bundesdurchschnitt oder einem umsatzschwachen Discounter in München auszugehen. Vielmehr muss ein leistungsstarker Discounter am Standort München für die Untersuchung zugrunde gelegt werden. Zudem hat die Klägerin immer erklärt, - zuletzt beim Augenscheinstermin des Senats -, dass der ****-Discounter in der W*****-***straße bei Errichtung des beantragten Discounters in der K*****straße aufgegeben werden soll (vgl. Niederschrift vom 11.11.2010 S. 4). Auch hieraus ist zu ersehen, dass es nicht sachgerecht wäre, für die erforderliche Prognose einen belie-

bigen Discounter zugrundelegen, obwohl die Klägerin konkret den Ersatz eines eigenen Discounter-Standorts durch den neuen Discounter-Standort plant. Hieran ändert sich auch nichts dadurch, dass die Klägerin mit Schriftsatz vom 30. März 2011 hat vortragen lassen, an der Bezeichnung des Projekts mit „****-Markt“ werde nicht festgehalten, und in der mündlichen Verhandlung des Senats erklärt hat, der ****-Discounter in der W*****straße werde zum 30. Mai 2011 geschlossen und durch einen neu errichteten ****-Discounter am W***** ersetzt (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 3). Denn dies widerspricht der langjährig bekundeten Planungsabsicht der Klägerin. Deshalb kann auch der Hinweis auf den neu errichteten ****-Discounter am W***** nur so verstanden werden, dass die Klägerin diesen nur als Teilersatz für den Fall ansieht, dass das geplante Vorhaben an der K*****straße nicht verwirklicht werden kann. Die tatsächlichen Annahmen des gerichtlichen Sachverständigen sind daher in jedem Fall sachlich nicht zu beanstanden; er ist von einem leistungsstarken Discounter am Standort München ausgegangen (vgl. C***-Gutachten S. 14) Der Sachverständige hat auch überzeugend dargelegt, dass sich bis zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung hieran nichts Wesentliches geändert hat. Ein Rückgang der durchschnittlichen Flächenproduktivität von 6.100,-€/m² auf 4.700,- €/m², wie sie die Landesplanung für sämtliche Discounter-Standorte in ganz Bayern zugrunde lege, könne für den Standort München nicht nachvollzogen werden. Hiergegen spreche auch bereits, dass allein die Discounter von ****-Süd eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 8.060,-€/m² aufwiesen (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 5, 7).

- 34 Der gerichtliche Sachverständige ist aufgrund seiner Ermittlungen, der durchgeführten Haushaltsbefragungen und seiner Berechnungen zu der Einschätzung gelangt, dass das geplante Vorhaben ca. 2,6 Mio. Euro im Jahr an freiem Umsatzpotenzial binden könne, das bislang vor allem in Richtung G***** und G***** fließe. Der Rest werde durch Umverteilungen gegenüber den beiden genannten zentralen Versorgungsbereichen erwirtschaftet werden (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 4). Hinsichtlich der Umsatzzahlen wird hierbei immer von Bruttoumsätzen ausgegangen (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 6). Bei einem Prognoseumsatz von 7,1 Mio. Euro im Jahr (unter Variante) bzw. 9,3 Mio. Euro im Jahr (obere Variante) bedeutet dies Umsatzverluste von 4,5 Mio. Euro pro Jahr bzw. 6,7 Mio. Euro pro Jahr für die beiden zentralen Versorgungsbereiche (vgl. C***-Gutachten S. 14, 46). Hieraus resultieren für den Bereich Lebensmittelhandel im Nahversorgungszentrum Alt-A****/A***straße Umsatzverluste in Höhe von 0,6 Mio. Euro (obere Variante), die weit überwiegend zu

Lasten des einzigen noch bestehenden Universalanbieters, des R***-Supermarkts (früher M*****), gehen werden (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 5; C***-Gutachten S. 47). Hierbei handelt es sich um 10,3% des gegenwärtigen Lebensmittelumsatzes im Nahversorgungszentrum. Diese Zahlenverhältnisse werden in ihrer Tendenz vom Gutachter der Beklagten bestätigt. Inzwischen würden die Umsätze im Lebensmittelbereich zu 42% bis 45% von den Discountern erzielt. Durch die Ansiedlung des ****-Discounters zusätzlich zum vorhandenen L***-Discounter am Standort K*****straße werde ein sehr guter Einkaufsstandort entstehen. Es sei deshalb von einem Bruttoumsatzverlust beim R***-Supermarkt in Höhe von ca. 20% auszugehen (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 7 f.). Der von der Klägerin zur mündlichen Verhandlung des Senats beigezogene Vertreter der R***-Niederlassung Süd konnte die übereinstimmende Einschätzung des gerichtlichen Sachverständigen und des Gutachters der Beklagten nicht erschüttern. Zunächst bestätigte er, dass der Bruttoumsatz des R***-Supermarkts in den Jahren 2006 bis 2010 relativ stabil bei etwa 3 Mio. Euro pro Jahr gelegen habe. Der gerichtliche Sachverständige geht insoweit nahezu übereinstimmend von einem Umsatz in Höhe von ca. 2,9 Mio. Euro im Jahr aus (vgl. C***-Gutachten S. 47). Soweit der Vertreter der R***-Niederlassung Süd jedoch ausführte, er rechne durch die Einführung des geplanten ****-Vorhabens mit einem Umsatzverlust von maximal 10%, kann dies nicht überzeugen. Auffällig ist auch, dass er bei Ansiedlung beispielsweise eines ****-Discounters mit einem höheren Umsatzverlust rechnen will (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 7). Auch wenn ein ****-Discounter nur geringe Sortimentsüberschneidungen mit einem R***-Supermarkt haben sollte, so weist der Gutachter der Beklagten jedoch zu Recht darauf hin, dass sich im Lebensmittelbereich die Kunden nicht auf einen bestimmten Anbieter festlegen lassen, sondern sich je nach Ort und Lage den für sie am günstigsten aussuchen. Dies sei hier nach seiner Verwirklichung das ****-Vorhaben (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 8). Auch der gerichtliche Sachverständige bleibt gerade angesichts der vom Vertreter der R***-Niederlassung Süd bestätigten Koppelungseffekte zwischen Discounter und Supermarkt bei seiner Auffassung, dass das geplante Vorhaben dem R***-Supermarkt deutlich Umsätze abnehmen werde (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 9). Der Vertreter der R***-Niederlassung Süd hat zudem erklärt, dass bei Situationen wie der Ansiedlung des hier geplanten Vorhabens auch Gespräche mit den Vermietern stattfinden würden, um auf eine Verringerung der Miete hinzuwirken (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 8). Dies spricht ebenfalls dafür, dass er mit erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umsätze des R***-Supermarkts rechnet. Im Übrigen ist die von ihm vorgebrachte Differenzierung zwischen einem ****-

Discounter und beispielsweise einem *****-Discounter am Standort nicht zielführend. Denn die Klägerin besteht gerade darauf, dass nicht die Ansiedlung eines konkreten (****-) Discounters am Standort untersucht werden dürfe. Wie bereits oben ausgeführt, ist aber in der Prognose zumindest mit einem leistungsfähigen Discounter am umsatzträchtigen Standort München zu rechnen.

35 Hinsichtlich der konkreten Berechnung des Umsatzverlustes für den R***-Supermarkt hat die Klägerin zudem keine substantiierten Einwendungen erhoben. Hierzu hat der gerichtliche Sachverständige in der mündlichen Verhandlung des Senats ausgeführt, diese beruhen auf Erfahrungswerten, den Befragungsergebnissen und einem Rechenmodell (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 5). Es besteht aber kein Anlass, an der Richtigkeit einer Prognose deswegen zu zweifeln, weil die einzelnen Rechenvorgänge dem Gutachten nicht zu entnehmen sind, soweit sich die Angriffe gegen die Tatsachenermittlung, die Methodik und die Plausibilität der Ergebnisse einer Prognose nicht als durchgreifend erweisen (vgl. BVerwG vom 9.6.2010 NVwZ 2011, 177 RdNr. 93). Derartige durchgreifende Angriffe sind der Klägerin vorliegend jedoch nicht gelungen.

36 In der mündlichen Verhandlung des Senats hat sich vielmehr ergeben, dass die sogenannte obere Variante der Berechnungen des gerichtlichen Sachverständigen auf zutreffenden Grundlagen beruht. Denn die Klägerseite hat bestätigt, dass der bisherige ****-Discounter in der W*****straße zum 30. Mai 2011 endgültig geschlossen wird. Er solle durch einen neu errichteten ****-Discounter am W***** ersetzt werden. Das geplante Vorhaben an der K*****straße und der ****-Discounter am W***** seien jedoch ungefähr gleich weit entfernt vom bisherigen ****-Discounter an der W*****straße (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 3). Zu welchem neu errichteten oder geplanten (****-)Standort die Verbindung mit dem Kraftfahrzeug zeitlich besser ist, hängt dagegen von dem konkreten Ausgangspunkt ab und wird in München nach Uhrzeit und Verkehrsdichte erheblich variieren. Dass der geplante Standort an der K*****straße Verbesserungen hinsichtlich seiner Erreichbarkeit und Sichtbarkeit erfahren wird, sofern er verwirklicht werden kann, liegt für den Senat auf der Hand. Wie bereits beim Augenscheinstermin von den Beteiligten übereinstimmend vorgetragen wurde, soll die K*****straße zumindest baulich verbessert werden, insbesondere auch durch die Anlage von Gehwegen (vgl. Niederschrift vom 11.11.2010 S. 3). Auch eine verbesserte Sichtbarkeit des geplanten Discounters durch Werbeschilder und Hinweistafeln wird regelmäßig herzustellen sein. Hinsicht-

lich der weiteren für die sogenannte obere Variante sprechenden Annahmen (vgl. C***-Gutachten S. 14) wurden seitens der Klägerin keine substantiierten Zweifel angebracht.

37 Der nach der sogenannten oberen Variante auftretende Umsatzverlust für das Nahversorgungszentrum Alt-A*****/A***straße von rund 10,3%, wobei der R***-Supermarkt den weitaus größten Teil dieser Umsatzverlagerung zu tragen haben wird, könnte auch auf ein gesundes Nahversorgungszentrum schädliche Auswirkungen entfalten. Umsatzverluste ab einer Größenordnung von etwa 10% werden als entsprechend gewichtig angesehen (vgl. OVG NRW vom 6.6.2005 Az. 10 D 155/04.NE - juris; OVG RhPf vom 15.11.2010 ZfBR 2011, 260/264). Im vorliegenden Fall würde dies entsprechend nachteilige Folgen für das Nahversorgungszentrum haben. Denn für alle Betriebe dort hätte eine solche Umverteilung schwerwiegende absatzwirtschaftliche Folgen. Mit dem Umsatzverlust wäre ein entsprechender Frequenzverlust von durchschnittlich 200 Kunden pro Tag für den Standort verbunden, die neben den Lebensmittelanbietern auch den branchenfremden Frequenznutzern (z.B. Drogeriewaren, Schreibwaren) am Standort verloren gehen würden (vgl. C***-Gutachten S. 47). Ein Verlust von etwa 10,3% des gegenwärtigen Lebensmittelumsatzes im Nahversorgungszentrum könnte insbesondere das Fortbestehen des R***-Supermarkts gefährden. Die Betriebsaufgabe des Supermarkts würde bei einem Umsatz von rund 3 Mio. Euro pro Jahr für das Zentrum einen Umsatzverlust von ca. 50% bedeuten. Die städtebaulichen Auswirkungen wären entsprechend schwerwiegend, weil nicht nur der wichtigste Magnetbetrieb am Standort verloren ginge, sondern auch die Vielfalt des Universalanbieters als das wesentliche Kaufkriterium für den Standort (vgl. C***-Gutachten S. 47). Daraus schließt der gerichtliche Gutachter in überzeugender Weise, dass bei einem solchen Szenario die Funktionalität des Nahversorgungszentrums nicht mehr gegeben wäre. Eine gleichwertige Fortführung des Standorts mit einem Nahkauf-Konzept ist dagegen unwahrscheinlich. Wie bereits oben ausgeführt (vgl. Ziffer 2.2.2.), hätte ein solches nicht die Magnetwirkung eines R***-Supermarkts oder eines ähnlich leistungsfähigen Universalanbieters.

38 Selbst wenn jedoch die sogenannte untere Variante des Gutachtens des gerichtlichen Sachverständigen eher zutreffen sollte, wären trotzdem schädliche Auswirkungen im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB auf das Nahversorgungszentrum zu erwarten. Die sogenannte untere Variante würde zutreffen, falls eine eingeschränkte Erreichbarkeit sowie eine eingeschränkte Sichtbeziehung und Fernwirkung für den geplan-

ten Standort an der K*****straße auf Dauer bestehen sollten (vgl. C***-Gutachten S. 14). Der Senat hält zwar einen derartigen Sachverhalt für unwahrscheinlich, aber selbst dann bestünde durch die Ansiedlung des Vorhabens eine Gefahr für den zentralen Versorgungsbereich Alt-A****/A***straße. In diesem Fall wäre mit einer Umsatzverlagerung zu Lasten des Nahversorgungszentrums in einer Größenordnung von ca. 0,4 Mio. Euro zu rechnen. Der prognostizierte Umsatzverlust im Lebensmittelbereich beliefe sich damit auf ca. 6,9% (vgl. C***-Gutachten S. 47), der zum weitaus größten Teil zu Lasten des R***-Supermarkts ginge. Er läge damit in etwa in der Größenordnung, die der von der Klägerin beigezogene Vertreter der R***-Niederlassung Süd in der mündlichen Verhandlung des Senats behauptet hat (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 7). Hier ist jedoch weiter zu berücksichtigen, dass es sich beim Nahversorgungszentrum Alt-A****/A***straße um einen vorgeschädigten Bereich handelt (vgl. oben Ziffer 2.2.2.). Diese Vorschädigung sowie die Gefährdung eines im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Magnetbetriebs sind in die Bewertung einzustellen (vgl. BVerwG vom 11.10.2007 a.a.O.; vom 7.12.2009 Az. 4 C 1.08 a.a.O.). So kann bei einem bereits vorgeschädigten zentralen Versorgungsbereich auch ein (weiterer) Kaufkraftabfluss von 7,9% bis 8,8% im betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs führen (vgl. OVG NRW vom 1.2.2010 BauR 2010, 1188). Im vorliegenden Fall kann nach Auffassung des gerichtlichen Sachverständigen auch ein Umsatzverlust von nur 6,9% im Lebensmittelbereich zu Lasten des Nahversorgungszentrums zu schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich führen (vgl. C***-Gutachten S. 51). Dies wird überzeugend vor allem darauf zurückgeführt, dass der R***-Supermarkt als einziger Universalanbieter im Nahversorgungszentrum den weitaus größten Teil dieser Umsatzverlagerung zu tragen haben wird. Dies kann nach Auffassung des gerichtlichen Sachverständigen dafür ausreichen, dass der Betrieb des R***-Supermarkts aufgegeben wird. Die Betriebsaufgabe des Magnetbetriebs mit einem Umsatz von rund 3 Mio. Euro würde für das Nahversorgungszentrum einem Umsatzverlust im Lebensmittelbereich von etwa 50% entsprechen (vgl. C***-Gutachten S. 47). Wie bereits oben ausgeführt wurde (Ziffer 2.2.2.), würde eine Nachfolgenutzung durch ein Nahkauf-Konzept mit einem Einzelkaufmann keinen adäquaten Ersatz für den R***-Supermarkt darstellen. Damit wäre ein Funktionsverlust für den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten, nachdem zwischen den Jahren 1996 und 2005 bereits eine Verkaufsflächenreduzierung im Lebensmittelbereich um rund 50% stattgefunden hat (vgl. C***-Gutachten S. 43; Niederschrift vom 7.4.2011 S. 4). Nach übereinstimmender Auffassung des gerichtli-

chen Sachverständigen und des Gutachters der Beklagten würde stattdessen am Standort K*****straße ein sehr guter Einkaufsstandort bzw. ein neuer Einkaufsschwerpunkt entstehen (vgl. C***-Gutachten S. 47; Niederschrift vom 7.4.2011 S. 4, 7 f.). Der Verwaltungsgerichtshof ist nach allem zu der Überzeugung gelangt, dass angesichts der Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs auch ein Umsatzverlust für das Nahversorgungszentrum von nur 6,9% im Lebensmittelbereich durch das geplante Vorhaben den Anstoß zu einem endgültigen Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs Alt-A****/A***straße geben würde.

- 39 2.2.3.2. Aber auch für das Quartierszentrum A****/L****straße hätte die vom gerichtlichen Sachverständigen ermittelte Umsatzverlagerung im Bereich Lebensmittel schädliche Auswirkungen im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB. Hierbei würde bei der sogenannten oberen Variante eine Umsatzverlagerung in einer Größenordnung von ca. 3,6 Mio. Euro zu Lasten des Quartierszentrums eintreten. Dies bedeutete einen prognostizierten Umsatzverlust im Lebensmittelbereich von rund 12,2% (vgl. C***-Gutachten S. 47). Dabei wird von einer Aufgabe des bisherigen ****-Standorts an der W*****straße ausgegangen (vgl. C***-Gutachten S. 14). Hierzu hat der gerichtliche Sachverständige in der mündlichen Verhandlung des Senats überzeugend dargelegt, dass an der W*****straße keine adäquate Nachfolgenutzung zu erwarten sei. Aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche sei nicht damit zu rechnen, dass sich an diesem Standort ein ähnlicher Frequenzbringer wie der bisherige ****-Discounter ansiedeln werde (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 5). Auch von Klägerseite wurde keine konkrete Nachfolgenutzung benannt. Der gerichtliche Sachverständige geht zwar davon aus, dass die städtebaulichen Auswirkungen für das Quartierszentrum weniger schwerwiegend ausfielen als beim Nahversorgungszentrum, weil der bisherige ****-Discounter an der W*****straße keine vergleichbare Rolle für den betreffenden zentralen Versorgungsbereich spiele wie der R***-Supermarkt an der A***straße. Dies ergebe sich auch aufgrund der stabilen Substanz des Quartierszentrums (vgl. C***-Gutachten S. 52). Ein Umsatzverlust im Lebensmittelbereich von ca. 12,2% würde aber auch hier zu nicht unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen führen (vgl. C***-Gutachten S. 48). Ein Verlust in dieser Größenordnung wäre allerdings auch für das höherrangige Zentrum mit einem Funktionsverlust und nicht unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen verbunden (vgl. C***-Gutachten S. 52). Aufgrund der fundierten Ausführungen des gerichtlichen Sachverständigen, die von der Klägerin insoweit nicht substantiiert angegriffen wurden, ist der Senat der Überzeugung, dass die schädlichen Auswirkungen auf das Quartierszentrum

A****/L****straße zutreffend prognostiziert sind. Durch die Schließung des ****-Discounters an der W*****straße wird ein Funktionsverlust eingeleitet, der nicht durch die Ansiedlung eines ähnlichen Frequenzbringers ausgeglichen wird. Der Senat ist auch überzeugt davon, dass die Aufgabe des bisherigen ****-Standorts an der W*****straße zugunsten des neuen Standorts an der K*****straße immer zum Konzept der Klägerin gehörte. Diese kausale Verknüpfung wurde zuletzt noch im Augenscheinsternin des Senats bestätigt (vgl. Niederschrift vom 11.11.2010 S. 4). Die in der mündlichen Verhandlung des Senats von Klägerseite aufgestellte Behauptung, ein Ersatz erfolge nun durch den neu errichteten ****-Discounter am W***** (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 3), überzeugt dagegen nicht. Dies würde sich allenfalls als Teillösung für die Klägerin darstellen, falls der Standort an der K*****straße nicht verwirklicht werden kann. Hierzu hat der gerichtliche Sachverständige auch ausgeführt, dass sich aufgrund der Entfernungen allenfalls eine randliche Überschneidung in den Einzugsbereichen der ****-Discounter am W***** und an der K*****straße ergeben würde (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 6). Die Auffassung des gerichtlichen Sachverständigen zur Beeinträchtigung des Quartierszentrums A****/L****straße durch das geplante Vorhaben wird dadurch nicht erschüttert. Er geht auch davon aus, dass sich gegenüber der Bewertung im Gutachten vom 4. Januar 2006 bis heute nichts Grundlegendes geändert hat. Selbst die von Klägerseite angeführte hinzukommende Wohnbevölkerung in einer Größenordnung von 1100 Einwohnern berühre die grundlegenden Aussagen des Gutachtens nicht (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 6 f.). Die Beklagte hat insoweit auch unwidersprochen darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung von rund 1100 Einwohnern in der Nähe der S-Bahn-Linie derzeit noch nicht erfolgt sei, sondern allenfalls zukünftig sukzessive bevorstehe (vgl. Niederschrift vom 7.4.2011 S. 7). Demnach kann hier die von Klägerseite angeführte Bevölkerungsentwicklung derzeit ohnehin noch nicht in größerem Umfang berücksichtigt werden.

- 40 Selbst wenn jedoch die sogenannte untere Variante des Gutachtens des gerichtlichen Sachverständigen eher zutreffen sollte, wären trotzdem schädliche Auswirkungen im Sinn von § 34 Abs. 3 BauGB auf das Quartierszentrum zu erwarten. Die sogenannte untere Variante trifft zu, falls eine eingeschränkte Erreichbarkeit sowie eine eingeschränkte Sichtbeziehung und Fernwirkung für den geplanten Standort an der K*****straße auf Dauer bestehen sollten (vgl. C***-Gutachten S. 14). Der Senat hält zwar einen derartigen Sachverhalt für unwahrscheinlich, aber selbst dann bestünde eine Gefahr für den zentralen Versorgungsbereich in A****/L****straße. In

diesem Fall wäre mit einer Umsatzverlagerung zu Lasten des Quartierszentrums in einer Größenordnung von ca. 3 Mio. Euro zu rechnen. Der prognostizierte Umsatzverlust im Lebensmittelbereich beliefe sich damit auf ca. 10,1% (vgl. C***-Gutachten S. 47), der im Wesentlichen auf dem Verlust des bisherigen Anbieters **** in der W*****straße beruht (vgl. C***-Gutachten S. 51). Damit liegt der Verlust in einer Größenordnung, die als entsprechend gewichtig angesehen wird, um schädliche Auswirkungen annehmen zu können (vgl. oben Ziffer 2.2.3.1.). Im vorliegenden Fall kann nach Auffassung des gerichtlichen Sachverständigen auch ein Umsatzverlust von ca. 10,1% im Lebensmittelbereich für das Quartierszentrum zu schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich führen (vgl. C***-Gutachten S. 51 f.). Dies wird überzeugend vor allem darauf zurückgeführt, dass der ****-Standort an der W*****straße vollständig aufgegeben wird. Zudem würde an der K*****straße ein neuer Schwerpunktstandort der Nahversorgung mit einem L***-Discounter und einem ****-Discounter sowie möglicherweise weiteren sich ansiedelnden Einzelhandelsbetrieben entstehen. Dies hätte nicht nur unmittelbare Auswirkungen auf die Funktionalität des Nahversorgungszentrums Alt-A****/A***-straße, sondern auch auf andere integrierte Zentren im Umfeld (vgl. C***-Gutachten S. 50). Ein Umsatzverlust in dieser Größenordnung wäre damit auch für das höher-rangige Zentrum A****/L****straße mit einem Funktionsverlust und nicht unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen verbunden (vgl. C***-Gutachten S. 52). Der Verwaltungsgerichtshof ist nach allem zu der Überzeugung gelangt, dass auch ein Umsatzverlust für das Quartierszentrum von ca. 10,1% im Lebensmittelbereich durch das geplante Vorhaben den Anstoß zu einem Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs A****/L****straße geben würde.

- 41 Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Aufgabe des ****-Discounters an der W*****straße als Folgewirkung der Planungen der Klägerin an der K*****-straße in jedem Fall bei der Prognose nach § 34 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen ist. Insoweit ist der gerichtliche Sachverständige in seinen Berechnungen zutreffend davon ausgegangen, dass der eigene Standort der Klägerin an der W*****-straße aufgegeben werden soll (vgl. C***-Gutachten S. 14). Wäre die Betriebsaufgabe an der K*****straße bereits früher und ohne Zusammenhang mit den aktuellen Planungen der Klägerin erfolgt, hätte das Quartierszentrum A****/L****straße möglicherweise bereits als vorgeschädigter Standort angesehen werden müssen.

- 42 2.2.3.3. Hinsichtlich der Bewertung, dass das Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen vom 4. Januar 2006 auch aufgrund aktuellerer eigener Erhebungen und Berechnungen zutreffendere Annahmen trifft und fundiertere Aussagen macht als die von der Klägerin beigebrachte Verträglichkeitsstudie der BBE-Handelsberatung vom 8. Dezember 2004, wird von einer weiteren Darstellung der Entscheidungsgründe unter Bezugnahme auf die zutreffenden Gründe des angegriffenen erstinstanzlichen Urteils vom 24. Juli 2006 unter Ziffer 1.2.2. (UA S. 24 bis 30) abgesehen (§ 130 b Satz 2 VwGO). Der gerichtliche Sachverständige hat seine Annahmen und Aussagen insbesondere in der mündlichen Verhandlung des Senats vom 7. April 2011 auch unter Berücksichtigung etwaiger Veränderungen seit dem Jahr 2005 aufrecht erhalten. Die Klägerin hat mit ihren rechtlichen Ausführungen im Berufungsverfahren nicht weiter auf die BBE-Verträglichkeitsstudie rekuriert.
- 43 Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO.
- 44 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.
- 45 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen nach § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

Rechtsmittelbelehrung

- 46 Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung schriftlich einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

- 47 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.