



Baurechtliche Steuerung des Onlinehandels?

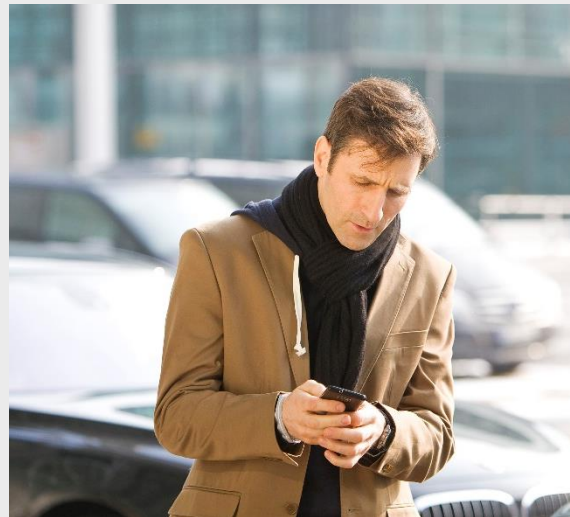
Dr. Christian Wiggers
Rechtsanwalt

Entwicklung...

Gestern: Science Fiction



Heute: Realität



Und morgen?



Onlinehandel – Betriebsteile

■ Eigentlicher Verkauf erfolgt online

- Büro (= Internetzugang)
- Buchhaltung / Controlling, Administration

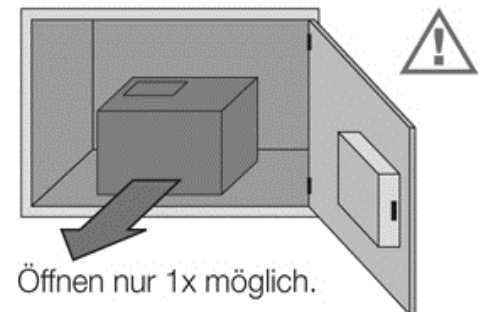


■ „Vollzug“ des Verkaufsgeschäfts

- Warenlager: Vorhalten der Ware, Versand, Verteilung
 - Lieferung (Versand)
 - Abholung:
 - Abholboxen (automatisierte Übergabe)
 - Abholstationen (persönliche Übergabe)
- **Hier planungsrechtliche Fragen**



2. Sendung **SOFORT** entnehmen!



Mögliche planungsrechtliche Nutzungsarten

■ Nicht störender Gewerbebetrieb?

- in den meisten Baugebieten nach BauNVO zulässig, soweit gebietsverträglich nach Größe und Störgrad

■ Lagerhaus?

- zulässig in Gewerbe- und Industriegebieten

■ Einzelhandelsbetrieb?

- großflächig / kleinflächig?
- Steuerung über Verkaufsflächengröße möglich?



Einzelhandel im Sinne des Planungsrechts?

■ Definition Einzelhandel nach BVerwG

(z.B. BVerwG BauR 2009, 307 m.w.N.):

- Einzelhandel im planungsrechtlichen Sinne ist der **unmittelbare Verkauf von Waren an Endverbraucher** (in Anlehnung an § 6a Abs. 1 UWG i.d.F.v. 1969)

■ Planungsrechtliche Merkmale des Einzelhandels:

- Verkauf/Abgabe an Letztverbraucher (+)
- Unbestimmter Kreis an Käufern (+)
- Verkaufsfläche, groß- oder kleinflächig (?)
 - Büro (-)
 - Warenlager – mit Abholmöglichkeit („Abhollager“) (?)
 - Reine Abholmöglichkeiten – bei persönlicher Übergabe (?)



Bauplanungsrechtliche Beurteilung

■ Gebiet mit Bebauungsplan

- Nutzungsart muss im jeweiligen Gebietstyp nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sein
 - Einzelhandel in allgemeinen Wohngebieten nur eingeschränkt als „Laden zur Gebietsversorgung“
 - Beweislast liegt beim Bauherrn / Nutzer
 - Einzugsgebiet? Wohl größer als beim stationären Einzelhandel
 - Verkaufsfläche? Wohl kleiner als beim stationären Einzelhandel
- **Aber: Wie zu bestimmen?**



Bauplanungsrechtliche Beurteilung

■ Unbeplanter Innenbereich – § 34 BauGB

- Ein *Vorhaben* darf keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben („nicht zentrenchädlich“)
- Beweislast für schädliche Auswirkungen liegt bei der Behörde:
 - Prognose der Umsatzumverteilung durch Gutachten
 - Vergleich vorhandene und hinzutretende Verkaufsfläche
 - = > ungeeignet bei Abhollagern
 - = > stattdessen auf die Lagerfläche abstellen?
- **Fraglich!** Wirtschaftliche Auswirkungen gehen nicht von der Abholung aus, sondern vom online getätigten Geschäft. Keine „Lagerflächenproduktivität“ (?). Oder doch?
Großes Lager = große Attraktivität (?)



Fazit:

- Onlinehandel gliedert sich in unterschiedliche Betriebsteile mit meist unterschiedlichen Standorten, die unterschiedliche räumliche Auswirkungen haben und daher unterschiedlich rechtlich zu beurteilen sind (Büro, Lager, Übergabe).
- Planungsrechtliche Relevanz hat vor allem der „Vollzug“ des Onlinehandels, d.h. Warenlagerung und Übergabe an Kunden.
- Kein Betriebsteil ist (eindeutig) als Einzelhandelsbetrieb im planungsrechtlichen Sinne einzustufen.
- Keine oder nur eingeschränkte Steuerungsmöglichkeit des Onlinehandels über die üblichen planungsrechtlichen Kriterien wie z.B. Verkaufsflächengrößen, Umsatzumverteilungen.
- Die Bestimmung städtebaulicher Zentrumschädlichkeit von Abhollagern und -stationen ist derzeit nicht geklärt.
- Bestimmung wirtschaftlicher Auswirkungen über die Lagerfläche? „Lagerflächenproduktivität“ als neues Kriterium?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihr Referent



Dr. Christian Wiggers
c.wiggers@psp.eu

Peters, Schönberger & Partner mbB
Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater

Schackstraße 2

80539 München

Tel.: +49 89 3 81 72 - 0

Fax: +49 89 3 81 72 - 204

E-Mail: psp@psp.eu

Internet: www.psp.eu

