

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 7 vom 21. Februar 2013

Öffentliches Recht

Bebauungsplan darf Obergrenze für Verkaufsflächen festlegen

Die Festsetzung einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze in einem Sondergebiet ist zulässig, wenn der Bebauungsplan – nach seinem Zuschnitt und Festsetzungen – nur einen Handelsbetrieb zulässt.

BVerwG, Beschluss vom 13. November 2012, Az. 4 BN 30.12

Rechtsanwalt
Dr. Mathias
Hellriegel
von Malmendier
Partners



Der Fall

Eine Gemeinde setzte in einem Bebauungsplan ein Sondergebiet für ein Hersteller-Direktverkaufszentrum fest und begrenzte die Verkaufsfläche auf 9.900 m². Das Plangebiet war dabei so geschnitten, dass es nur Platz für ein Verkaufszentrum bot.

Die Nachbargemeinde wandte sich im Wege der Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan und argumentierte, es sei unzulässig, in einem Bebauungsplan die Anzahl der zulässigen Betriebe (hier: nur ein Verkaufszentrum) zu regeln.

Die Folgen

Das BVerwG folgte der Rechtsauffassung der klagenden Nachbargemeinde nicht. Es bestätigte vielmehr den Bebauungsplan und damit auch seine eigene frühere Rechtsprechung. Zunächst stellt es fest, dass Plangeber in einem Plangebiet zumindest dann nur ein Vorhaben festsetzen dürfen, wenn das Plangebiet von seinem Zuschnitt her nicht genug Platz für mehrere Vorhaben der zulässigen Art bietet. In diesem Fall sei auch eine Verkaufsflächenbegrenzung zulässig. Grundsätz-

lich sei es zwar rechtswidrig, eine Obergrenze für Verkaufsflächen für das gesamte Plangebiet festzusetzen (gebietsbezogene Festsetzung), denn die Baunutzungsverordnung verlange, dass sich die Festsetzungen auf die einzelnen Vorhaben beziehen (vorhabenbezogene Festsetzung). Wenn jedoch im Plangebiet nur ein Vorhaben umgesetzt werden könne, sei die gebietsbezogene Festsetzung zugleich eine zulässige vorhabenbezogene Festsetzung.

Was ist zu tun?

Die Steuerung der Verkaufsfläche in Sondergebieten (als zentrale Eingangsgröße für die im Bebauungsplanverfahren zu erstellenden Auswirkungsanalysen) bleibt ein juristisches Dauerthema. Zulässig ist eine Verkaufsflächenobergrenze nach der bisherigen und nun nochmals bestätigten Rechtsprechung des BVerwG, wenn der Bebauungsplan nur ein Einkaufszentrum zulässt. Neu ist insoweit, dass die Gerichte Ausgestaltung und Zuschnitt des Bebauungsplans genau prüfen müssen; die einfache Festsetzung, dass nur „ein Einzel-

handelsbetrieb mit ... m²“ zulässig sein soll, dürfte diesen Anforderungen eher nicht genügen, jedenfalls nicht bei größeren Plangebieten. Gemeinden müssen also gegebenenfalls kleinteilige Sondergebiete ausweisen. Alternativ kann die Verkaufsflächenobergrenze auch über Verhältniszahlen (Definition der maximal zulässigen Verkaufsfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche) festgesetzt werden. Schließlich können unter Umständen ergänzende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden. (ba)