

Festsetzung von Verkaufsflächen kann Bebauungsplan kippen

Öffentliches Recht. Ist die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Handel wegen der Bestimmung zur zulässigen Anzahl der Betriebe unwirksam, ist für die Verkaufsflächenobergrenzen zu klären, ob sie grundstücks- oder betriebsbezogen sind.

*BVerwG, Urteil vom 25. Januar 2022,
Az. 4 CN 5/20*

*Rechtsanwalt
Dr. Christian Giesecke
von Lenz und Johlen*



Quelle: Lenz und Johlen

DER FALL

Für ein Designer-Outlet-Center wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der hierfür ein Sondergebiet festsetzt. Zulässig ist danach ein Einkaufszentrum mit einer Mindest- und einer Maximalverkaufsfläche. Die Größe der jeweiligen Verkaufsstätten ist beschränkt, und Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoss und teilweise im ersten

Obergeschoss zulässig. In Fortführung seiner bisherigen Rechtsprechung zu Verkaufsflächenkontingenten hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass der Bebauungsplan unwirksam ist, da im Sondergebiet nur ein einziges Einkaufszentrum zulässig sein soll.

DIE FOLGEN

Mit der Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche soll oft erreicht werden, dass nur ein Einkaufszentrum errichtet werden kann und so die Unwirksamkeit des Bebauungsplans vermieden wird. Allein mit der Bestimmung von Mindest- und Maximalverkaufsflächen, die sich auf einen Einzelhandelsbetrieb beziehen, ist dies rechtlich aber nicht möglich, wie sich an der vorliegenden Entscheidung zeigt. Eine Ergänzung der Festsetzung über einen städtebaulichen Vertrag oder da-

rüber, dass das Eigentum aller Grundstücke des Plangebiets in der Hand einer Person liegt, können dies nicht ändern. Das Bundesverwaltungsgericht hat diese Vorgehensweise insoweit verworfen. Zudem kritisiert es die abstrakte Regelung von Verkaufsflächen. Hierfür besteht keine Rechtsgrundlage, da es sich nicht um Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung handelt. Aufgrund dieser Praxis bestehe Bedarf für eine Gesetzesänderung, so das Gericht.

WAS IST ZU TUN?

Soll durch die Festsetzung von Mindest- und Maximalverkaufsflächen erreicht werden, dass nur ein Einzelhandelsbetrieb zulässig ist, sind ergänzende Bestimmungen im Bebauungsplan erforderlich. Eine Mindestverkaufsfläche kann nur in Kombination mit anderen grundstücksbezogenen Regelungen, z.B. der Größe eines durch Baugrenzen beschränkten Baufelds, sicherstellen, dass nur ein Betrieb mit dieser Mindestverkaufsfläche in dem Baufeld Platz findet. Das Urteil steht diesem Vorgehen auch nicht entgegen, da der vorliegende Fall eine isolierte

Auslegung allein der Festsetzung von Mindest- und Maximalverkaufsfläche betrifft. Dass diese Vorgehensweise möglich ist, deutet das Bundesverwaltungsgericht sogar an. Die Bezugnahme von Verkaufsflächen ohne konkrete Anknüpfung an den jeweiligen Betrieb sollte aus den Gründen des Urteils hingegen unterbleiben, um rechtliche Risiken zu vermeiden. Die Beschränkungen der Verkaufsfläche in Sondergebieten bedarf daher auch in Zukunft einer besonderen rechtlichen Aufmerksamkeit. (redigiert von Anja Hall)