

Bundesverwaltungsgericht: Keine Festsetzung „eines“ Einzelhandelsbetriebs

Mit Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8.18 – hat das Bundesverwaltungsgericht die in der Praxis hoch relevanten Anforderungen an die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten weiterentwickelt.



Bildnachweis: www.haz.de

Die Steuerung des Einzelhandels erfordert es in aller Regel, dass die zulässige Größe von Verkaufsflächen in Sondergebieten beschränkt wird. In seiner bisherigen Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht dazu einige Kriterien festgelegt. Insbesondere darf die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze mangels Rechtsgrundlage nicht an das Baugebiet anknüpfen, sondern muss auf einen Bezug zum jeweiligen Einzelhandelsbetrieb haben. Andernfalls drohe ein „Windhundrennen“ zwischen den potentiellen Investoren, bei dem einzelne Grundstückseigentümer von der Nutzung ausgeschlossen würden, wenn andere Bauantragsteller das Verkaufsflächenkontingent in dem Sondergebiet schon ausgeschöpft haben. Dies gelte jedoch nur dann nicht, wenn nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb im Baugebiet zulässig wäre.

Die Planungspraxis wollte diese Anforderung häufig dadurch erreichen, dass für das Sondergebiet jeweils nur „ein“ Einzelhandelsbetrieb zulässig sein soll. Dieser Praxis hat das Bundesverwaltungsgericht nun eine Absage erteilt. Für die numerische Beschränkung der Anzahl der zulässigen Betriebe auf

„eins“ existiere keine Rechtsgrundlage. Dies wird sich auf die Wirksamkeit einer Vielzahl von Bebauungsplänen auswirken.

Eine Ausnahme erkennt das Bundesverwaltungsgericht im Sinne seiner bisherigen Rechtsprechung nur für den Fall an, dass in dem Sondergebiet nur ein vorhabengeeignetes Baugrundstück liegt. Denn in diesem Fall könne die Gemeinde die Verkaufsfläche im Sondergebiet im Verhältnis zur Grundstücksgröße auch schon nach der bisherigen Rechtsprechung mittels einer Verhältniszahl (z.B. 0,3/0,5 etc.) festsetzen. Mit dieser Anforderung hat das Bundesverwaltungsgericht wieder eine Reihe von Fragen aufgeworfen. So ist unklar, wann nur ein vorhabengeeignetes Baugrundstück vorliegt, insbesondere, welchen Anforderungen das Grundstück genügen muss und welches der relevante Betrachtungszeitpunkt ist.

PRAXISHINWEIS

Das Urteil ist von erheblicher Bedeutung für die Planung von Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächigem Einzelhandel. Die Festsetzung nur „eines“ Einzelhandelsbetriebes sollte in Zukunft unterbleiben. Die Festsetzung verschiedener Betriebstypen in einem Sondergebiet bedarf einer eingehenden Prüfung im Einzelfall, um eine unzulässige Kontingentierung zu vermeiden.



Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-17
c.giesecke@lenz-johlen.de