

## Keine Obergrenze für zulässige Vorhaben im Sondergebiet

**Öffentliches Recht.** Die Anzahl zulässiger Vorhaben in einem Sondergebiet darf nicht beschränkt werden. Es sei denn, die maximale Verkaufsfläche wird für einzelne Grundstücke festgelegt.

*BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 2019,  
Az. 4 CN 8/18*

*Dr. Christian Giesecke  
von Lenz und Johlen*



Bild: Lenz und Johlen

### DER FALL

Die Stadt Kaiserslautern hat in einem stark mit Einzelhandel besetzten Gebiet einen einfachen Bebauungsplan aufgestellt, um ihr Einzelhandelskonzept umzusetzen. Der Bebauungsplan schließt innerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten Einzelhandel nahezu vollständig aus, lässt in unmittelbar angrenzenden Sondergebieten aber große Einkaufszentren zu. In den Sondergebieten gibt es Sortimentsbeschränkungen und es sind große Verkaufsflächen erlaubt; dennoch

ist ausdrücklich jeweils nur ein einzelnes Einkaufszentrum zulässig. Das OVG Koblenz hat den Bebauungsplan für wirksam gehalten. Das BVerwG hat allerdings festgestellt, dass es für eine zahlenmäßige Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben in Sondergebieten keine Rechtsgrundlage gibt. Sortimentsbeschränkungen bezogen auf ein Einkaufszentrum sind weiterhin zulässig, auch wenn es aus mehreren Einzelhandelsbetrieben besteht, stellt das Gericht zudem klar.

### DIE FOLGEN

Als Konsequenz der bisherigen BVerwG-Rechtsprechung zu Verkaufsflächenkontingenten gibt es in vielen Bebauungsplänen für den Einzelhandel eine Obergrenze der zulässigen Betriebe. Die Festsetzungen sehen häufig vor, dass dort nur „ein“ Einzelhandelsbetrieb zulässig sein soll. Sofern nicht durch andere Regelungen sichergestellt wird, dass in diesem Sondergebiet tatsächlich nur ein einzelner

Betrieb errichtet werden kann, sind derartige Kontingente nach diesem Urteil unzulässig und Bebauungspläne, die sich darauf stützen, unwirksam. Die Anzahl der zulässigen Einzelhandelsbetriebe kann in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beschränkt werden – es sei denn, es gibt innerhalb des Sondergebiets nur ein geeignetes Baugrundstück für die festgesetzte Nutzung.

### WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung verdeutlicht einmal mehr, wie sorgfältig kommen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel vorgehen müssen und welche Probleme dabei entstehen können. Soll tatsächlich nur ein Einzelhandelsbetrieb in einem Sondergebiet errichtet werden, muss dies durch andere Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt werden. Seit jeher führt es in der Planungspraxis zu Problemen, wenn in einem Gebäudekomplex verschiedene

Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden sollen. Das BVerwG zeigt jedoch einen Lösungsweg abseits der Gestaltung des Bebauungsplans auf: Eine zahlenmäßige Beschränkung ist zulässig, wenn es nur ein geeignetes Baugrundstück gibt. Die Anforderungen daran, wann ein solches geeignetes Baugrundstück vorliegt, sind jedoch nicht formuliert und damit rechtsunsicher. Das Urteil sollte daher nicht zu einer Abkehr von der bisherigen Planungspraxis führen. **Anja Hall**