IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 14 vom 11. April 2013

Öffentliches Recht

Steuerung von Verkaufsflächen nur mit Vorhabenbezug

Die Festsetzung von Geschossflächen mit dem Ziel, die im Plangebiet zulässigen Verkaufsflächen zu steuern, ist von § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht gedekkt, wenn nicht zugleich ein strenger Vorhabenbezug hergestellt wird.

OVG NRW, Urteil vom 19. Februar 2013, Az. 2 D 108/11.NE

Rechtsanwältin Dr. Kai Petra Dreesen von Lenz und Johlen Rechtsanwälte

Der Fall

Eine Gemeinde stellt einen Angebotsbebauungsplan zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde und der Nachbargemeinden werden in den (untergliederten) Kern- und Sondergebieten maximal zulässige Geschossflächen festgesetzt. Die Festsetzungen beziehen sich auf jeweils durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksflächen. In der Planbegründung wird dargelegt, dass mittels der Geschossflächenfestsetzungen die Verkaufsflächen indirekt gesteuert werden sollen, und zwar nach Maßgabe eines Umrechnungsfaktors von 0,75.

Die Folgen

Das OVG NRW hat in dem Urteil hervorgehoben, dass eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung mittelbar nach § 16 Abs. 2 BauNVO über eine Geschossflächenregelung erreicht werden kann. Eine als „Summenmaß" verstandene, im Baugebiet maximal zulässige Geschossfläche unterliege aber denselben Bedenken wie eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung. Die Gemeinde müsse daher plankonzeptionelle Vorkehrungen dafür treffen, dass es nicht zu einem Windhundrennen potenzieller Investoren oder Bauantragsteller kommen kann. Denn auch durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zum Zwecke der indirekten Verkaufsflächenbegrenzung dürfe nicht die Möglichkeit eröffnet werden, dass Grundstückseigentümer im Falle der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind.

Was ist zu tun?

Das BVerwG hat im Urteil vom 3. April 2008 (Az. 4 CN 3.07) § 16 Abs. 2 BauNVO als Rechtsgrundlage für Verkaufsflächenbegrenzungen anerkannt. Während der 10. Senat des OVG NRW in der CentrO-Entscheidung keine Bedenken gegen die Festsetzung von maximal zulässigen Geschossflächen für den Einzelhandel auf einer durch Baugrenzen bestimmten Grundstücksfläche äußerte, gelten nach dem 2. Senat nun erstmals strengere Anforderungen. Danach ist eine indirekte Verkaufsflächensteuerung über Geschossflächen ohne hinreichenden Objekt- oder Raumbezug keine zulässige Maßfestsetzung. Zwar lässt sich vertreten, dass Geschossflächen gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO baugrundstücksbezogen definiert und Windhundrennen ausgeschlossen sind. Dann muss aber – um Abwägungsmängel zu vermeiden – gewährleistet sein, dass über die maximalen Verkaufsflächen nicht weitere Kontingente ausgeschöpft werden können, z.B. durch Grundstücksteilung. Dieses Risiko lässt sich nur durch strengen Vorhabenbezug ausschließen. *(ba)*