



BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

BESCHLUSS

BVerwG 4 BN 26.13
OVG 3 K 48/11

In der Normenkontrollsache

hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
am 6. August 2013
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Prof. Dr. Rubel
und die Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Gatz und Dr. Külpmann

beschlossen:

Die Beschwerde der Beigeladenen gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 10. Dezember 2012 wird zurückgewiesen.

Die Beigeladene trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Beschwerdeverfahren auf 40 000 € festgesetzt.

G r ü n d e :

- 1 Die auf § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO gestützte Beschwerde bleibt ohne Erfolg.

- 2 Die angegriffene Entscheidung beruht auf drei selbständig tragenden Gründen (UA S. 14). Ist ein Urteil in je selbständiger Weise mehrfach begründet, kann die Revision nur zugelassen werden, wenn hinsichtlich jeder der Begründungen ein Zulassungsgrund geltend gemacht und gegeben ist (stRspr, Beschlüsse

vom 19. August 1997 - BVerwG 7 B 261.97 - NJW 1997, 3328 und vom 17. Dezember 2010 - BVerwG 9 B 60.10 - BayVBl 2011, 352 Rn. 3). Das ist hier nicht der Fall.

- 3 Das Oberverwaltungsgericht hat angenommen, der streitgegenständliche Bebauungsplan enthalte unzulässige Festsetzungen. Diese führten zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans insgesamt (UA S. 17 ff.). Insoweit misst die Beschwerde der Frage grundsätzliche Bedeutung bei, ob in einem Sondergebiet die Identität von unzulässigen gebiets- und zulässigen vorhabenbezogenen Nutzungskontingenten zu bejahen sei, wenn eine wirtschaftlich rationale Ausnutzung der durch einen Angebotsbebauungsplan eröffneten Optionen in der vollständigen Ausschöpfung der Nutzungskontingente bestehe und die vollständige Ausnutzung der unterschiedlichen Nutzungen aufgrund der planerisch festgesetzten Kubaturen nur in den dafür vorgesehenen Baukörpern erfolgen könne (Begründung S. 4 ff.).

- 4 Die Frage rechtfertigt nicht die Zulassung der Revision. Eine Kontingentierung von Verkaufsflächen, die auf ein Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sogenannte „Windhundrennen“ potentieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind (Urteil vom 3. April 2008 - BVerwG 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 17). Daher ist insbesondere die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig (Urteil vom 24. März 2010 - BVerwG 4 CN 3.09 - Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 178 Rn. 23). Ob das Grundeigentum im Plangebiet zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan in einer Hand liegt, spielt keine Rolle (Beschluss vom 11. November 2009 - BVerwG 4 BN 63.09 - BRS 74 Nr. 77 Rn. 3). Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann (als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung) ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist. Dann ist die gebietsbezogene mit der

vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch (Beschluss vom 9. Februar 2011 - BVerwG 4 BN 43.10 - BRS 78 Nr. 46 Rn. 7). Das Oberverwaltungsgericht hat diese Grundsätze zugrunde gelegt. Die Beschwerde zieht sie nicht in Zweifel.

- 5 Nach den Feststellungen des angegriffenen Urteils können die Wohnungen und das Nutzungskontingent für den Einzelhandel auf das gesamte Plangebiet verteilt werden (UA S. 19). Dass eine vollständige Ausschöpfung dieser Kontingente nur in bestimmten, dafür vorgesehenen Baukörpern erfolgen könnte, hat die Beschwerde weder bezogen auf die Verkaufsfläche noch auf die Höchstzahl an Wohnungen aufgezeigt und ist auch nicht ersichtlich. Damit würde sich die aufgeworfene Rechtsfrage in einem Revisionsverfahren nicht stellen. Denn sie setzt tatsächliche Annahmen voraus, von denen das Oberverwaltungsgericht nicht ausgegangen ist.

- 6 Auch hinsichtlich der Festsetzung eines Hotelbetriebs mit einer nach oben begrenzten Zimmer- und Bettenzahl zeigt die Beschwerde keinen grundsätzlichen Klärungsbedarf auf. Nach den Feststellungen des Oberverwaltungsgerichts besteht nach den Festsetzungen die Möglichkeit, dass in jedem der Baufelder für höhere Gebäude ein Hotel errichtet werden könnte, so dass das Kontingent für einen Hotelbetrieb mit der Errichtung in einem Baufeld ausgeschöpft sei. Die Zuordnung der einzelnen Nutzungsarten sei insbesondere nicht aufgrund der Kubatur der Baukörper alternativlos. Damit drohe ein „Windhundrennen“ zwischen Investoren (UA S. 19 f.). Die Beschwerde hält diesen Überlegungen die Erwartung entgegen, ein Investor werde sich aus wirtschaftlichen Gründen für die volle Ausnutzung des Nutzungskontingents entscheiden. Auf diese Erwartung kommt es indes nicht an. Ein Bebauungsplan ist nicht eigentümerbezogen, sondern städtebaulich-bodenrechtlich zu betrachten (Beschluss vom 11. November 2009 a.a.O. Rn. 3). Ebenso wie die Eigentumsverhältnisse müssen daher mögliche Motive eines Bauwilligen außer Betracht bleiben. Dies gilt umso mehr, als es Sache des Bauwilligen ist, von welchen Motiven - wirtschaftlichen oder anderen - er sich leiten lässt.

- 7 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO, die Festsetzung des Streitwerts auf § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 i.V.m. § 52 Abs. 1 GKG.

Prof. Dr. Rubel

Dr. Gatz

Dr. Külpmann