

**Bebauungsplan Nr. 14.3 Gewerbegebiet Ost II („Im Auel“)
Veränderungssperre nach BauGB (Rat 12.12.2016, bekannt gemacht 11.01.2017)
Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht (OVG) NRW (Münster)**

Antragstellerin: Petz REWE GmbH, vertreten durch Rechtsanwälte CBH, Köln
Antragsgegnerin: Gemeinde Eitorf, vertreten durch Rechtsanwälte Busse & Miessen, Bonn

Kurzbericht über die mündliche Verhandlung am 07.09. 2020; ca. 10.15 bis 10.50 Uhr

Anwesend: Für die Antragstellerin: Rechtsanwalt Kreutz
Für die Antragsgegnerin: Rechtsanwalt Nymphius und Erster Beigeordneter Sterzenbach (kurze Vorbesprechung war möglich)

Die Berichterstatterin des Senats trug den Sachverhalt und die Prozeßgeschichte vollständig und zutreffend vor. Die am 11.01.2017 bekannt gemachte Satzung über die Veränderungssperre zur Sicherung der seit Ende 2016 durch den Rat der Gemeinde Eitorf verfolgten Planungsziele wurde anschließend einmal verlängert. Im Dezember 2019 beschloss der Rat die von der Verwaltung vorgeschlagene erneute Verlängerung **nicht**, so dass die Veränderungssperre Anfang 2020 ablief, also rechtlich wirkungslos wurde.

Die Antragstellerin beantragte auf Nachfrage des Gerichts dennoch die Feststellung ihrer Unwirksamkeit - nach eigenem Vortrag deswegen, um sich im Falle einer Unwirksamkeit der Veränderungssperre Amtshaftungsansprüche gegen die Gemeinde und den Rhein-Sieg-Kreis zu erleichtern bzw. zu sichern. Gegen letzteren deswegen, weil dieser die Bauvoranfrage, gerichtet auf einen großflächigen Einzelhandel (Aldi, dm, Blumenhandel) im ehemaligen Extra-Baumarkt, abgelehnt hat. Hierzu laufen gesonderte verwaltungsgerichtliche Verfahren.

Nach dem Sachbericht erläuterte der Vorsitzende eingehend die Rechtsauffassung des Senats:

Demnach sei die Klage der Antragstellerin zwar **zulässig**. Auch nach Ablauf der Sperre bestehe im Ansatz ein Rechtsschutzinteresse auch für die Mieterin des betroffenen Objekts, weil die Rechtsprechung diese Voraussetzung recht weit fasse. Die Gemeinde brachte vor, dass eine Entscheidung in diesem Normenkontrollverfahren ja nur zwischen den beiden Verfahrensbeteiligten und daher nicht im Verhältnis zum Kreis wirke. Der Senat sah dies unter Erläuterung aber als für die Zulässigkeit nicht durchschlagend.

Der Antrag (Feststellung der Unwirksamkeit der Satzung) sei aber, so der Vorsitzende, **nicht begründet**.

Die Satzung der Gemeinde begegne in formeller Hinsicht keinen durchschlagenden Bedenken, sei also ordnungsgemäß zustande gekommen.

Auch materiell sei die Satzung in ihrer gesamten Laufzeit rechtmäßig gewesen.

Die Planungsziele, die mit der Sperre (bzw. bis zu deren Ablauf) gesichert werden sollten, seien legitim und auch ausreichend bestimmt. Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – folgend aus dem aktualisierten Einzelhandelsgutachten - mit dem Ziel der Stärkung des Zentralorts und einer Einschränkung im Bereich des Sekundärstandorts „Im Auel“ auf nicht Zentren schädlichen Einzelhandel sei im Ergebnis nicht zu beanstanden.

Dem Einwand der Antragstellerin, es handele sich um eine bloße Verhinderungsplanung, könne nicht gefolgt werden. Die Gemeinde habe mit allem völlig ausreichend dargelegt, dass übergeordnete Planungsziele verfolgt würden. Es sei mehr oder weniger typisch und planungsimmanent, dass bei einer Veränderungssperre im Einzelfall konkrete Vorhaben dadurch nicht (mehr) möglich wären. Dies sei mithin eine legitime Art von „Nebenwirkung“. Entscheidend sei, dass eben nicht nur eine Negativplanung, sondern eine sinnhafte Positivplanung im Vordergrund stehe.

So liege im Ergebnis der Fall hier.

In der Folge könne dem Antrag der Antragstellerin aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen kein Erfolg zukommen.

Der Vorsitzende gab dann Gelegenheit zum Vortrag eventuell nicht berücksichtigter Tatsachen oder abweichender Rechtsauffassungen. Seitens der Gemeinde war auf Grundlage der bereits eingereichten Schriftsätze und Vorgänge nichts hinzuzufügen.

Seitens der Antragstellerin erfolgte kein weitergehender Sach- oder Rechtsvortrag; es wurde Bezug auf den schriftlichen Vortrag genommen.

Der Vorsitzende nahm daraufhin die Anträge zur Protokoll:

Die Antragstellerin beantragte (weiterhin) die Feststellung der Unwirksamkeit der Satzung der Gemeinde Eitorf über die Veränderungssperre.

Seitens der Gemeinde wurde beantragt, dies abzuweisen.

Nach kurzer Beratung des Senats verkündete der Vorsitzende folgendes Urteil (Wiedergabe im Kern):

- Der Antrag der Petz REWE GmbH auf Feststellung der Unwirksamkeit der Veränderungssperre wird abgewiesen.
- Die Kosten des Verfahrens trägt die Antragstellerin.
- Der Streitwert des Verfahrens wird auf 10.000 € (bis zum Ablauf der Sperre) und auf 5.000 € (ab Ablauf der Sperre) festgesetzt.
- Die Revision wird nicht zugelassen.

Details siehe noch folgendes Sitzungsprotokoll und Urteil. Die Zulassung der Revision zum Bundesverwaltungsgericht müsste in einem gesonderten Verfahren durch die Antragstellerin erstritten werden – mit wenig Aussicht auf Erfolg. Wahrscheinlich wird das Urteil also rechtskräftig.

In Vertretung

Sterzenbach
Erster Beigeordneter