

## 7. Bauordnungs- und Ladenöffnungsrecht

### 7.1. Abgrenzung des Bauordnungs- vom Bauplanungsrecht

Im Unterschied zum Bauplanungsrecht regelt das Bauordnungsrecht die Anforderungen an das konkrete einzelne Bauvorhaben, ohne auf städtebauliche Belange einzugehen.<sup>405</sup> Im Rahmen des Bauordnungsrechts mit seiner früheren Bezeichnung als Baupolizeirecht<sup>406</sup> soll gewährleistet werden, daß mit der Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen keine Gefährdungen oder Beeinträchtigungen einher gehen.

Tatsächlich geht das Bauordnungsrecht aber weit über diese Gefahrenabwehr hinaus.<sup>407</sup> So findet neben seinem Ziel der Wahrung ästhetischer Belange auch die positive Gestaltungspflege ihre Berücksichtigung.<sup>408</sup>

Grundsätzlich sind bauordnungsrechtliche Fragen erst dann zu klären, wenn das Vorhaben als bauplanungsrechtlich zulässig anzusehen ist. Das Bauordnungsrecht fällt gemäß Art. 70 Abs. 1 GG unter den Gesetzgebungszuständigkeitsbereich der Länder.

### 7.2. Stellplatzerrichtung

Aufgrund des aufgezeigten immensen Flächenbedarfs<sup>409</sup> und des hohen Besucherzustroms<sup>410</sup> ist für die bauordnungsrechtliche Bedeutsamkeit eines

405 Hierzu weiterführend: Schenke in: Achterberg/Püttner, Besonderes Verwaltungsrecht, Bd. I, 2/3, Rdnr. 416.

406 Zum preußischen Baupolizeirecht vgl. die Darstellung und Kommentierung von Baltz/Fischer, Preußisches Baupolizeirecht.

407 Vgl. hierzu bereits die wegweisende Entscheidung des Preußischen Oberverwaltungsgerichts, PreußOVGE 9, S. 353; m. Bspr. von Rott, NVwZ 1982, S. 363 und Weyreuther, Eigentum, öffentliche Ordnung und Baupolizei.

408 Schenke in: Achterberg/Püttner, Besonderes Verwaltungsrecht, Bd. I, 2/3, Rdnr. 459ff..

409 Siehe die Darstellung unter 1.5.

410 Vgl. die Ausführungen unter 1.6.

Factory Outlet Centers vor allem die Errichtungsverpflichtung von Stellplätzen entscheidend. Auf weitere Belange, wie etwa die erforderlichen Grenzabstände und Abstandsflächen ist an dieser Stelle nicht einzugehen, da es sich hierbei größtenteils um technische Einordnungen handelt. Rechtliche Probleme treten in diesem Zusammenhang nur selten auf, da die Vorschriften insoweit klare Anforderungen an bauliche Anlagen enthalten.<sup>411</sup>

Auch die Verpflichtung zur Bereitstellung von Stellplätzen ist in den jeweiligen Bauordnungen der Länder festgeschrieben. Obwohl hier in Nuancen unterschiedliche Regelungen getroffen sind, ist deren Geltungsinhalt vorwiegend identisch. So sehen alle Bauordnungen der Bundesländer vor, daß bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, geeignete Stellplätze in ausreichender Zahl herzustellen sind.<sup>412</sup> Was in diesem Zusammenhang als ausreichende Zahl anzusehen ist, ist in landesrechtlichen Verwaltungsvorschriften näher ausgeführt.<sup>413</sup> Dabei kommt Faktoren wie Lage, Nutzung, Größe und Art des Bauvorhabens eine tragende Rolle zu, wobei die Ländervorschriften für bestimmte Objekte regelmäßig Richtzahlen vorsehen. Gemäß der baden-württembergischen Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze beispielsweise ist für Verkaufsstätten mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz je 10-30 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche erforderlich.<sup>414</sup>

Zunehmend ist nunmehr auch der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in einer Gesamtschau miteinzubeziehen.<sup>415</sup> So findet eine Bewertung des Standorts der baulichen Anlage hinsichtlich seiner Einbindung in den öffentlichen Personennahverkehr statt, die dazu führen kann, daß die

411 Diesbezüglich wird auf die Darstellungen in den einzelnen Kommentierungen zu den jeweiligen Landesbauordnungen verwiesen.

412 Vgl. insoweit z. B. § 37 LBO BW (Landesbauordnung BW vom 8.8.1995, GBl. 1995, S. 617, geändert durch ÄndG vom 15.12.1997, GBl. 1997, S. 521).

413 Vgl. exemplarisch die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze, VwV Stellplätze BW vom 16.4.1996, GABl. 1996, S. 289ff.

414 VwV Stellplätze BW unter B Nr. 3.2, GABl. 1996, S. 289 (292).

415 Siehe unter anderem § 37 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 LBO BW und § 51 Abs. 1 BO NW.

Zahl der notwendigen Stellplätze lediglich noch 30 % der aus den Richtwerten ermittelten Stellplätze beträgt. Für diese Einbeziehung spielen Faktoren wie die Erreichbarkeit und Dichte des Verkehrsmittels, dessen Leistungsfähigkeit (gemessen an der Taktfolge) sowie seine Attraktivität eine Rolle.<sup>416</sup>

Rechtlich besteht auch die Möglichkeit, daß der Investor, dem die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung nicht gelingt, eine Ablösesumme an die Gemeinde zahlt, sofern diese damit einverstanden ist. Diese Zustimmung der Gemeinde steht in ihrem Ermessen.<sup>417</sup>

Die Gemeinde kann folglich auf die Herstellung der notwendigen Stellplatzausweisung bestehen und muß sich nicht mit einem „Freikauf“ des Betreibers abfinden.<sup>418</sup> Die für die Standortgemeinde angemessene Lösung bleibt dem Einzelfall vorbehalten.

### 7.3. Ladenschlußgesetz

Den öffentlich-rechtlichen Teil abschließend bleibt festzustellen, daß der Vertrieb in einem Factory Outlet Center vollumfänglich an die Vorschriften des Ladenschlußgesetzes gebunden ist. Insofern erfüllen die einzelnen Ladengeschäfte den Begriff der Verkaufsstellen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 LadschlG.<sup>419</sup> Danach sind für die Öffnungszeiten eines Factory Outlet

416 Vgl. zu den einzelnen Kriterien des ÖPNV und der Folge der notwendigen Stellplatzreduzierung: VwV Stellplätze BW unter A, GABl. 1996, S. 289 (291).

417 Näheres hierzu bei Finkelnburg/Ortloff II, Öffentliches Baurecht, § 5 II. 2. d) ee), S. 56.

418 So im Grundsatz aufgestellt von VGH Kassel, ESVGH 41, S. 98.

419 Gesetz über den Ladenschluß (LadSchlG) vom 28.11.1956, BGBl. 1956 I, S. 875; zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Ladenschluß und zur Neuregelung der Arbeitszeit in Bäckereien und Konditoreien vom 30.7.1996, BGBl. 1996 I, S. 1186. Obwohl § 1 Abs. 1 Nr. 2 LadSchlG vom Wortlaut her ergänzend zu § 1 Abs. 1 Nr. 1 LadSchlG heranzuziehen ist, müssen diese Merkmale im Zweifel auch erfüllt sein, vgl. Zmarzlik/Roggendorff, LadSchlG, § 1, Rdnr. 4 m. w. N.. Dies ist für ein Factory Outlet Center unzweifelhaft gegeben, da hier von einer festen Stelle aus ständig Waren zum Verkauf an jedermann angeboten werden.

Centers die allgemeinen Ladenschlußzeiten des § 3 LadSchlG einschlägig.<sup>420</sup> Ebenso ist der Verkauf an den gesetzlichen Feiertagen nach § 2 LadSchlG in Verbindung mit den jeweils landesrechtlichen Vorschriften ausgeschlossen. Insoweit besteht eine Diskrepanz zu den ausgedehnten Öffnungszeiten in den USA,<sup>421</sup> was eine unmittelbare Vergleichbarkeit für die Frequentierung der Factory Outlet Center innerhalb der beiden Länder erschwert.<sup>422</sup>

420 Zu den verfolgungsrechtlichen Wirkungen eines diesbezüglichen Verstoßes vgl. §§ 24 Abs. 1 Nr. 2 a, Abs. 2; 25 LadSchlG, in denen die Ordnungswidrigkeiten- und Straftatbestände festgelegt sind.

421 Hierzu bereits unter 1.1.

422 Zu den auch in Deutschland für notwendig erachteten Verlängerungen der Ladenöffnungszeiten vgl. Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Ladenschluß und zur Neuregelung der Arbeitszeit in Bäckereien und Konditoreien vom 30.07.1996, BGBl. 1996 I, S. 1186 sowie die Darstellungen von Zmarzlik, DB 1996, S. 1774 und Kollmer, GewArch 1997, S. 92.