

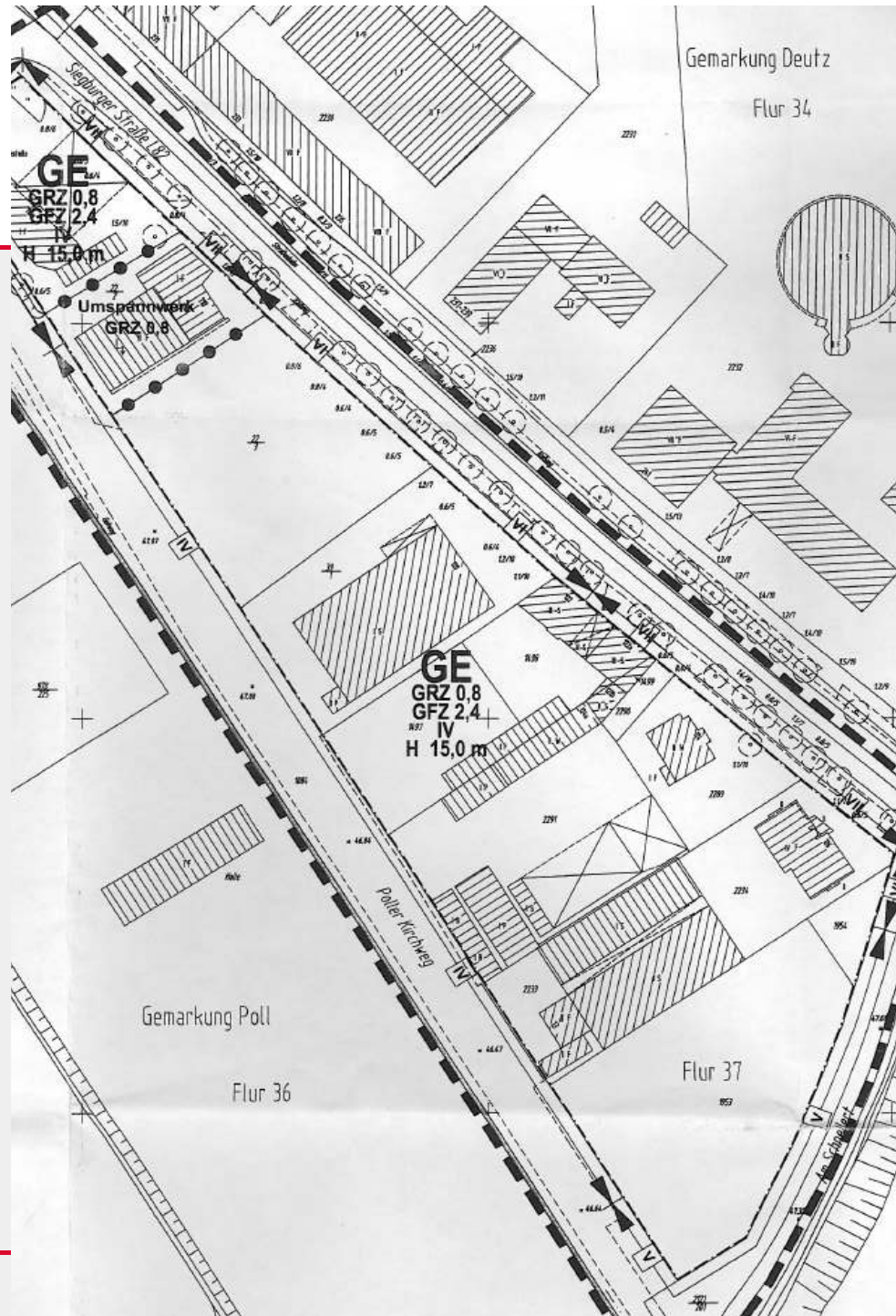


**Lenz und Johlen**  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

## Projektentwicklung im Einzelhandel – neueste Rechtsprechung

Dr. Tanja Lehmann  
Rechtsanwältin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht





Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



BVerwG – 4 C 13.11 -, Urteil vom 27.03.2013:

Ausgangssituation:

- nicht integrierter Standort
- MI-Gebiet:
  - Einzelhandelsbetriebe mit im Einzelnen aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig

Planbegründung:

- Verweis auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche
- Stärkung des Zentrengefüges



Schließt der Plangeber in einem Gebiet nur einzelne der ansonsten zulässigen Einzelhandelssortimente aus (Feindifferenzierung), bedarf es „besonderer städtebaulicher Gründe“ (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Zur städtebaulichen Begründung wird regelmäßig in der Planbegründung auf das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept verwiesen – dieses muss daher in sich widerspruchsfrei und schlüssig für den Einzelhandelsausschluss sein



BVerwG – 4 C 13.11 -, Urteil vom 27.03.2013:

Eine städtebauliche Rechtfertigung i.S.v. § 1 Abs. 9 BauNVO für die nach Sortimenten gegliederte Ausschlussfestsetzung

- Kann schon dann vorliegen, wenn die Ausschlussfestsetzung geeignet ist, lediglich einen Beitrag zur Förderung des Ziels der Zentrenstärkung zu leisten.
- Kann auch dann noch gegeben sein, wenn die Gemeinde das eigene Konzept in Teilen nicht beachtet oder davon abweicht.



Ergebnis:

Unwirksamkeit des Bebauungsplanes nur noch dann, wenn bei Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept keine sachgerechte **Abwägung** gem. § 1 Abs. 7 BauGB stattgefunden hat oder aber das Konzept selbst abwägungsfehlerhaft ist.

Fehler im Abwägungsprozess sind innerhalb **eines Jahres** nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes geltend zu machen.



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Wir haben es schwerer, einen sortimentsbezogenen Einzelhandelsausschluss zu Fall zu bringen.

Aber: Es gibt oft genug andere Fehlerquellen in Bebauungsplänen!!





OVG NRW, Urteil vom 02.10.2013 – 7 D 18/13.NE:

- Klage Nachbarkommune ./.. Möbelgroßkaufhaus
- Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes gem. § 2 Abs. 2 BauGB?
- Städtebaulich beachtlicher Kaufkraftabfluss?  
Anhalt ist das 10 %-Kriterium
- Entscheidend:  
Geht das Verträglichkeitsgutachten von richtiger Flächenproduktivität aus?



Fazit:

- Einzelfallbetrachtung des Marktes
- Berücksichtigung der vorhandenen Angebotssituation
- Realitätsnahe Betrachtung der dem Vorhaben zuzurechnenden Flächenproduktivität

..... so dass dann auch eine Nachbarkommune keine Chance hat