

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 34/2013 vom 29. August 2013

## Öffentliches Recht

### Gemeinde darf Einzelhandel nach Zentrenkonzept ausschließen

Die städtebauliche Rechtfertigung eines Einzelhandelsausschlusses kann auch auf ein Zentrenkonzept gestützt werden, das mit der Planung nur in Teilen umgesetzt wird, solange der Ausschluss zur Förderung des Konzeptziels geeignet ist.

*BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, Az. 4 CN 7.11*

Rechtsanwalt  
Gerrit Krupp  
von Lenz und  
Johlen, Köln



---

### Der Fall

Eine Gemeinde schließt zentrenrelevante Hauptsortimente in einem Mischgebiet aus. Zur Rechtfertigung verweist die Planbegründung auf das Einzelhandelskonzept. Neben dem Grundsatz, den zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der Zentren auszuschließen, empfiehlt das Konzept, ihn in Mischgebieten bis zu einer bestimmten Verkaufsfläche regelmäßig zuzulassen. Das Konzept überlässt die Beurteilung, ob ein gänzlicher Ausschluss der zentrenrelevanten

Sortimente für das jeweilige Mischgebiet sinnvoll ist, der Einzelfallprüfung. Auf die besonderen Empfehlungen des Konzepts für den Umgang mit Mischgebieten geht die Planbegründung nicht ein. Eine Einzelfallprüfung unterbleibt. Das OVG NRW als Vorinstanz hielt die Ausschlussfestsetzung für städtebaulich nicht gerechtfertigt i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Die Gemeinde könne sich nicht auf das Konzept berufen, da sie dieses mit ihrer Planung nicht umsetze.

---

### Die Folgen

Das BVerwG hat die Entscheidung aufgehoben und die Sache an das OVG zurückverwiesen. Das OVG habe die Anforderungen an die städtebauliche Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB überspannt. Diese betreffe die generelle Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten der planerischen Lösung. Letztere seien am Maßstab des

Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB zu messen. Die nur teilweise Umsetzung des Konzepts schade dessen rechtfertigender Wirkung nicht, solange die Planung zur Förderung der Konzeptrealisierung geeignet sei. Etwas anderes gelte nur, wenn durch die teilweise Umsetzung das Konzept konterkariert werde.

---

### Was ist zu tun?

Das BVerwG hat mit seinem Urteil vom 27. März 2013 die Hürden für die Gemeinden bei der Festsetzung des Einzelhandelsausschlusses für zentrenrelevante Sortimente gesenkt. Zugleich wird die Durchsetzung des Anspruchs auf eine Baugenehmigung vor den Verwaltungsgerichten im Bereich eines solchen Ausschlusses (noch) anspruchsvoller. Hier gilt es, die Unwirksamkeit des Bebauungsplans insgesamt oder jedenfalls des Einzelhandelsausschlusses aufzuzeigen. Der Schwerpunkt wird in

solchen Verfahren zukünftig häufiger auf der Frage liegen, ob die Planung abwägungsfehlerhaft ist. Der Maßstab und das Fehlerfolgenregime sind hier restriktiver als bei der städtebaulichen Rechtfertigung. Zur Wahrung der Erfolgsaussichten solcher Klagen ist es besonders wichtig, Abwägungsmängel i.S.v. § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB gemäß § 215 Abs. 1 BauGB innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans bei der Gemeinde schriftlich geltend zu machen. (law)