

Abweichen vom Integrationsgebot muss gut begründet sein

Öffentliches Recht. Das Integrationsgebot erlaubt neue Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise außerhalb städtebaulich integrierter Lagen. Allerdings müssen zuvor Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich geprüft werden.

*OVG Niedersachsen, Urteil vom 29. April 2021,
Az. 1 MN 154/20*

*Rechtsanwältin
Dr. Kai Petra Dreesen
von Lenz und Johlen*



Quelle: Lenz und Johlen

DER FALL

Eine Gemeinde stellte für die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarkts mit 1.350 m² Verkaufsfläche in nicht städtebaulich integrierter Lage einen Bebauungsplan auf. Im Nahversorgungskonzept der Gemeinde waren verschiedene Standorte im nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich sowie der Planstandort

auf ihre Eignung geprüft und letzterer im Ergebnis als „günstigste Standortalternative“ eingeordnet worden, insbesondere aufgrund der Größe der verfügbaren Grundstücksflächen und der direkten Anbindung an eine Bundesstraße. Ein Grundstückseigentümer wendet sich gegen den Bebauungsplan.

DIE FOLGEN

Das OVG hat den Bebauungsplan aufgrund eines Verstoßes gegen das Integrationsgebot vorläufig außer Vollzug gesetzt. Die Ausnahmevoraussetzungen der Nr. 2.3 05 Satz 3 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 sind nicht erfüllt. Es wurde nicht objektiv nachgewiesen, dass eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich unmöglich ist. Zwar darf die Betrachtung auf Grundstücke beschränkt werden, die

erstens eine gewisse Mindestgröße aufweisen und zweitens grundsätzlich verfügbar sind bzw. sein könnten. Bei der Bewertung der Grundstücksgröße hätte die Gemeinde aber die Potenzialflächen, die räumlich aneinandergrenzen und im Eigentum derselben Person stehen, gemeinsam betrachten müssen. Eine optimale Verkehrsanbindung ist nicht zu verlangen. Es reicht aus, dass sich diese als tragfähig erweist.

WAS IST ZU TUN?

Die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot setzt eine sorgfältige Ermittlung und objektive Bewertung vorhandener Potenzialflächen in den städtebaulich integrierten Lagen voraus. Erst wenn die Bewertung der Potenzialflächen ergibt, dass ein Standort in städtebaulich integrierter Lage aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen unmöglich ist, darf ein städtebaulich nicht integrierter Planstandort in Betracht gezogen werden. Aus diesem Grund können etwaige Vorteile des Planstandorts, etwa eine bessere verkehrliche Erschließung oder Ähnliches, in die Bewertung nicht einbezogen werden.

Im Einzelnen ist nachvollziehbar zu belegen, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen weder geeignete Bestandsflächen noch potenziell entwickelbare Flächen weder aktuell noch auf absehbare Zeit verfügbar sind. Von den Gemeinden werden „ernstliche Bemühungen“ verlangt, gegebenenfalls unter Einbeziehung der Grundstückseigentümer, tragfähige Lösungen für eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln. Diese sind im Einzelnen in der Bebauungsplanbegründung zu dokumentieren. (redigiert von Anja Hall)