



BUNDESVERWALTUNGSGERICHT

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BVerwG 4 CN 6.11
OVG 10 D 42/09.NE

Verkündet
am 27. März 2013
Jakob
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

In der Normenkontrollsache

hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts
auf die mündliche Verhandlung vom 27. März 2013
durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Prof. Dr. Rubel,
den Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Gatz,
die Richterin am Bundesverwaltungsgericht Dr. Bumke und
die Richter am Bundesverwaltungsgericht Petz und Dr. Decker

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Antragsgegnerin wird das Urteil des
Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-West-
falen vom 12. April 2011 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entschei-
dung an das Oberverwaltungsgericht für das Land Nord-
rhein-Westfalen zurückverwiesen.

Die Kostenentscheidung bleibt der Schlussentscheidung
vorbehalten.

G r ü n d e :

I

- 1 Die Antragstellerin wendet sich gegen einen Bebauungsplan der Antragsgegnerin. Sie ist Eigentümerin eines im überwiegend bebauten und gewerblich genutzten Plangebiet - im Gebiet GE 6 - gelegenen Grundstücks, das mit einem Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter bebaut ist.

- 2 Zu Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung führt die Planbegründung im Wesentlichen aus, dass es zur Erhaltung des städtebaulichen Gefüges und um die Veränderungen im Einzelhandel in geordnete Bahnen zu lenken, notwendig sei, die Ansiedlungen jeglicher Einzelhandelsnutzungen räumlich und inhaltlich zu steuern. Das Plangebiet solle in den überwiegenden Teilbereichen für das produzierende beziehungsweise dienstleistende Gewerbe gesichert werden. Ferner sollten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen werden, um die umliegenden Stadtteil- und Nahversorgungszentren im Sinne des „Masterplans Einzelhandel“ zu schützen.
- 3 Der Bebauungsplan setzt gegliederte Gewerbe- und Industriegebiete fest. Im Baugebiet GE 6 sind Einzelhandelsbetriebe mit im Einzelnen aufgeführten zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, „wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen“ (Annex-Handel). Nach der Planbegründung tritt in den Gewerbegebieten GE 5 bis GE 8 insbesondere der Schutz der Stadtteil- und Nahversorgungszentren in den Vordergrund. Durch die Einzelhandelssteuerung sollten negative städtebauliche Auswirkungen auf das Zentrengefüge sowie auf bestehende Nahversorgungsbereiche verhindert werden.
- 4 Auf den Normenkontrollantrag der Antragstellerin hat das Oberverwaltungsgericht den Bebauungsplan für unwirksam erklärt, weil zumindest zwei zentrale Festsetzungen - der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in den Baugebieten GE 5 bis GE 8 und die Ausnahmeregelungen zur Zulässigkeit von Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden Gewerbebetrieben - unzulässig seien. Der vorgesehene Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sei schon nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich gerechtfertigt. Ein schlüssiges Planungskonzept sei nicht erkennbar, weil die getroffenen Festsetzungen die ihnen zugedachte Funktion, den Einzelhan-

del im Plangebiet zum Zwecke der Zentrenstärkung weitgehend auszuschließen, nicht erfüllten. Aus ihnen lasse sich keine hinreichend bestimmte umfangreiche Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente herleiten. Der Ausschluss von nur zentrenrelevanten Hauptsortimenten widerspreche zudem den Erkenntnissen des „Masterplans Einzelhandel“, nach dessen Grundsatz 4 auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel räumlich zu lenken und auf eine begrenzte Zahl von Sonderstandorten zu konzentrieren sei und ferner Angebote zentrenrelevanter Sortimente generell nicht in Gewerbegebieten verortet werden sollten, wobei der Problematik von Randsortimenten eine besondere Bedeutung zukomme. Der Rat der Antragsgegnerin sei aber zur Umsetzung sämtlicher Grundsätze des Masterplans verpflichtet gewesen. Wenn nämlich - wie hier - im Bebauungsplan Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen würden, deren städtebauliche Erforderlichkeit losgelöst von konkreten Untersuchungen allein damit begründet werde, dass das beschlossene Einzelhandelskonzept umgesetzt werden solle, müsse sich der Rat grundsätzlich an dieses Konzept halten oder aber nachvollziehbar städtebaulich begründen, weshalb etwaige Abweichungen von diesem Konzept im Einzelfall den Zielen der gewollten Einzelhandelssteuerung insgesamt nicht schaden oder jedenfalls hinzunehmen seien. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in den Baugebieten GE 5 bis GE 8 könne auch nicht durch den Schutz der umliegenden Versorgungsbereiche städtebaulich gerechtfertigt werden. Der Plangeber habe keine konkreten Angaben dazu gemacht, weshalb jegliche Form von Einzelhandel der besagten Art, würde er im Plangebiet angesiedelt, die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in den zu schützenden Zentren unabhängig von der Art und dem Umfang des jeweiligen Warenangebotes schädigen würde. Dies sei auch sonst nicht ersichtlich. Den - ebenfalls unwirksamen - Ausnahmeregelungen zur Zulässigkeit des Annexhandels fehle die gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO erforderliche städtebauliche Rechtfertigung, weil sie keine relative oder absolute flächenmäßige Begrenzung der Einzelhandelsaktivitäten enthielten. Sowohl die Unwirksamkeit der Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten als auch der Festsetzung zum „Annexhandel“ führten jeweils zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans. Ob der Bebauungsplan noch an weiteren Mängeln leide, könne offen bleiben.

- 5 Mit der vom Senat zugelassenen Revision macht die Antragsgegnerin einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB geltend, dessen Anforderungen die Vorinstanz überspanne.
- 6 Die Antragstellerin verteidigt das angefochtene Urteil.

II

- 7 Die zulässige Revision der Antragsgegnerin ist begründet. Das Normenkontrollurteil verstößt gegen Bundesrecht (§ 137 Abs. 1 Nr. 1 VwGO).
- 8 1. Zutreffend hat das Oberverwaltungsgericht die Rechtsgrundlage für den im Bebauungsplan enthaltenen und dem Anspruch der Antragstellerin auf Erteilung eines Bauvorbescheides entgegenstehenden Einzelhandelsausschluss in § 1 Abs. 9 BauNVO gesehen und nicht nur für die Planung insgesamt, sondern auch für diese Einzelfestsetzung eine städtebauliche Rechtfertigung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verlangt (vgl. für eine Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO Urteil vom 26. März 2009 - BVerwG 4 C 21.07 - BVerwGE 133, 310 = Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 34 Rn. 11). Die Anforderungen, die die Regelung des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB an die städtebauliche Rechtfertigung stellt, hat das Oberverwaltungsgericht aber in bundesrechtswidriger Weise überspannt und deswegen die Wirksamkeit des Einzelhandelsausschlusses in nicht tragfähiger Weise verneint.
- 9 a) Dem Kriterium der städtebaulichen Rechtfertigung kommt nach der Rechtsprechung des Senats dieselbe Funktion zu wie demjenigen der Planrechtfertigung im Planfeststellungsrecht, nämlich die Planung, die ihre Rechtfertigung nicht in sich selbst trägt, im Hinblick auf die damit verbundenen Rechtseinwirkungen in Einklang mit den gesetzlich zulässigen Planungszielen zu bringen und auf diese Weise grundsätzlich zu rechtfertigen (vgl. hierzu Urteil vom 14. Februar 1975 - BVerwG 4 C 21.74 - BVerwGE 48, 56 <60> m.w.N.). Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind danach Pläne, die einer

positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind; § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag (Urteil vom 21. März 2002 - BVerwG 4 CN 14.00 - BVerwGE 116, 144 <146 f.> m.w.N.). In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt (vgl. bereits Urteil vom 3. Juni 1971 - BVerwG 4 C 64.70 - BVerwGE 38, 152 <157>; ebenso OVG Münster, Urteil vom 3. Juni 2002 - 7a D 92.99.NE - BRS 65 Nr. 38 S. 184). Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung. Dafür ist das Abwägungsgebot maßgeblich (Urteil vom 21. März 2002 a.a.O. S. 147), das im Hinblick auf gerichtliche Kontrolldichte, Fehlerunbeachtlichkeit und heranzuziehende Erkenntnisquellen abweichenden Maßstäben unterliegt. Deswegen kann die Abgewogenheit einer Bauleitplanung und ihrer Festsetzungen nicht bereits zum Maßstab für deren städtebauliche Erforderlichkeit gemacht werden.

- 10 Für die hier in Rede stehenden Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO gilt nichts Abweichendes. Soweit hierfür „besondere städtebauliche Gründe“ gegeben sein müssen, bleibt dies ohne Einfluss auf den Maßstab des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Vielmehr werden zusätzliche Anforderungen des Festsetzungsinstrumentariums formuliert, die nach der Rechtsprechung des Senats nicht besonders gewichtige, sondern die auf § 1 Abs. 9 BauNVO gestützte Feindifferenzierung rechtfertigende Gründe verlangen (vgl. etwa Urteil vom 29. Januar 2009 - BVerwG 4 C 16.07 - BVerwGE 133, 98 Rn. 13 m.w.N.). Abwägungsfragen sind insoweit nicht aufgerufen.
- 11 Die dem Abwägungsgebot unterfallenden Einzelheiten der Planung werden auch dann nicht Teil der städtebaulichen Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn der Träger der Bauleitplanung - wie hier - die Erforderlichkeit seiner Planung durch eine Bezugnahme auf ein gemeindliches

Planungskonzept begründet, dessen Vorgaben aber nur teilweise umgesetzt. Wie sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ergibt, sind derartige Planungskonzepte als Belang im Rahmen der planerischen Abwägung - nur - zu berücksichtigen (Urteil vom 29. Januar 2009 a.a.O. Rn. 25 f.). Eine Bindung der Gemeinde, auch im Sinne eines Alles-oder-nichts-Prinzips, kann deswegen nicht bestehen. Vielmehr kann es aufgrund einer ordnungsgemäßen Abwägung sogar geboten sein, das Planungskonzept im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung nicht oder nur mit Abstrichen zu verfolgen. Aufgrund solcher Durchbrechungen mag das Planungskonzept zukünftig zwar seine steuernde Kraft nur noch in abgeschwächter Weise erfüllen oder sogar ganz einbüßen (Urteil vom 29. Januar 2009 a.a.O. Rn. 28). Daraus lässt sich aber nicht der Schluss ziehen, dass Bauleitplanungen, die ein gemeindliches Konzept - sei es im Hinblick auf die Zahl der darin vorgegebenen Ziele, sei es in Bezug auf die Intensität der jeweiligen Zielverfolgung - nur unvollständig umsetzen, von vornherein die städtebauliche Erforderlichkeit abzusprechen wäre. Ebensowenig hängt die städtebauliche Rechtfertigung davon ab, dass jede Abweichung oder unvollständige Umsetzung des Planungskonzepts den Anforderungen des Abwägungsgebots entspricht. Auch insoweit bleibt es bei dem dargelegten Maßstab des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

- 12 Aus der Entscheidung des Senats vom 26. März 2009 (a.a.O. Rn. 20) ist nichts Gegenteiliges herzuleiten. Soweit der Senat darin auf die sachlichen Rechtfertigungsgrenzen eines planerischen Konzepts im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hinweist und ausführt, dass Festsetzungen, die nicht oder nicht vollständig der Realisierung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung dienen, deshalb auch nicht erforderlich sind, wollte er, wie sich aus dem Gesamtzusammenhang der für sich genommen möglicherweise missverständlichen Formulierung deutlich ergibt, nur die Selbstverständlichkeit zum Ausdruck bringen, dass ein Planungskonzept nicht solche planerischen Festsetzungen in einem Bebauungsplan rechtfertigen kann, die von vornherein nicht geeignet sind, dieses Ziel zu fördern. Deswegen hat er den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe zum Zwecke des mit dem Planungskonzept verfolgten Ziels der Zentrenstärkung beanstandet, soweit die ausgeschlossenen Betriebe aus tatsächlichen Gründen nicht im Zentrum angesiedelt werden konn-

ten. Das hindert einen Planungsträger nicht, sich die rechtfertigende Wirkung eines Planungskonzeptes auch im Falle seiner nicht vollständigen Umsetzung zunutze zu machen, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans jedenfalls geeignet sind, einen Beitrag zur Förderung des Planungskonzepts zu leisten. Davon kann allerdings nicht mehr ausgegangen werden, wenn die realistische Gefahr besteht, dass eine nur teilweise Umsetzung das Planungskonzept konkurrenziert. In diesem Fall muss sich die Gemeinde auf andere städtebauliche Ziele stützen, um die Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu erfüllen.

- 13 b) Hieran gemessen hat das Oberverwaltungsgericht bei der Prüfung der Wirksamkeit der Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten einen zu strengen und mithin bundesrechtswidrigen Maßstab angelegt.
- 14 aa) Das gilt zunächst, soweit die Vorinstanz den Einzelhandelsausschluss mit dem Ziel der Zentrenstärkung als städtebaulich nicht gerechtfertigt ansieht.
- 15 In Einklang mit der Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 26. März 2009 - BVerwG 4 C 21.07 - BVerwGE 133, 310 Rn. 19 m.w.N.) hat das Oberverwaltungsgericht die Stärkung der gemeindlichen Versorgungszentren als grundsätzlich tragfähiges städtebauliches Ziel angesehen, das den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel rechtfertigen kann. Es hat jedoch die Bezugnahme auf den dieses Ziel verfolgenden Masterplan der Antragsgegnerin nicht als hinreichende städtebauliche Rechtfertigung der Planung ausreichen lassen, weil die darin aufgestellten Grundsätze nicht vollständig umgesetzt würden. Das ist indes nicht erforderlich. Denn der Gemeinde ist es nicht verwehrt, die Vorgaben ihrer Planungskonzepte zwar als Argumentationshilfe zu nutzen, sie jedoch im Rahmen der konkreten Planung nicht in derselben Intensität zu realisieren. Dass die Gemeinde bei der Umsetzung ihrer Planungskonzepte keinem Alles-oder-nichts-Prinzip unterliegt, hat das Oberverwaltungsgericht zwar erkannt. Es hat aber den dargelegten bundesrechtlichen Maßstab verfehlt, wenn es für die Abweichungen nachvollziehbare Begründungen fordert, die auf der Ebene der Bauleitplanung ein schlüssiges Planungskonzept erkennen lassen, und wenn es die getroffenen Festsetzungen daran misst, ob sie den Einzelhandel „weit-

gehend“ ausschließen. Auf der Grundlage dieses Maßstabs ist die im Bebauungsplan enthaltene allgemeine Zulassung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten unter dem Gesichtspunkt der Zentrenstärkung nicht deswegen unwirksam, weil der Bebauungsplan nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Gewerbegebiet, dessen Zulassung nach den Feststellungen der Vorinstanz eigenständige Zielsetzungen verfolgt und für den wohl auch der Masterplan in Grundsatz 4 ein eigenständiges, von den Zielen des Schutzes und der Stärkung der Zentren, grundsätzlich unabhängiges Ziel formuliert, überhaupt ermöglicht oder weil er die zulässigen Neben- oder Randsortimente künftiger Einzelhandelsbetriebe nach Art oder Umfang nicht weiter einschränkt und somit das Ziel der Zentrenstärkung möglicherweise nicht mit der gleichen Intensität verfolgt, wie sie der Masterplan für erwägenswert erachtet. Eine solche Regelung ist vielmehr erst dann zu beanstanden, wenn sie nicht geeignet ist, das Ziel der Zentrenstärkung zu fördern oder dieses Ziel gar konterkariert. Diese Prüfung hat das Oberverwaltungsgericht nicht vorgenommen.

- 16 bb) Auch soweit das Oberverwaltungsgericht den Einzelhandelsausschluss unter der Zielsetzung des Zentrumschutzes als städtebaulich nicht gerechtfertigt ansieht, überspannt es den dargelegten bundesrechtlichen Maßstab.
- 17 Entsprechend ihrer ständigen Rechtsprechung hält die Vorinstanz in einem solchen Fall Angaben des Plangebers für erforderlich, weshalb jegliche Form von Einzelhandel der besagten Art, würde er im Plangebiet angesiedelt, die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in den geschützten Zentren unabhängig von der Art und dem Umfang des jeweiligen Warenangebotes schädigen würde. Dem ist nicht zu folgen.
- 18 Der Rechtsprechung des Senats ist ein solches Erfordernis nicht zu entnehmen. Danach bedarf es bei einem nur zum Schutz eines Zentrums erfolgten Einzelhandelsausschlusses der Ermittlung der konkret zentrenschädlichen Sortimente (Urteil vom 26. März 2009 a.a.O. Rn. 19). Weitergehende Anforderungen hat der Senat nicht gestellt. Sie sind auch nicht gerechtfertigt. Denn auch insoweit gilt der dargelegte Maßstab, nach dem es darauf ankommt, ob der festgesetzte Einzelhandelsausschluss geeignet ist, das vom Plangeber ins Au-

ge gefasste städtebauliche Ziel zu fördern. Davon ist grundsätzlich auszugehen, wenn in einem Zentrenkonzept die für die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Zentren entscheidenden und mithin zentrenbildenden Sortimente festgelegt werden und diese Sortimente in einem Bebauungsplan für ein Gebiet außerhalb der Zentren ausgeschlossen werden. Die weitergehende Anforderung des Oberverwaltungsgerichts ist systemfremd. Denn auch bei der Verfolgung des Ziels der Stärkung von Versorgungszentren geht es nicht um punktuelle Abwehr konkreter Gefahren, sondern um planerische Lenkung und mithin eine längerfristige Beeinflussung der Entwicklung, die bereits durch den Ausschluss der für die Zentren konstitutiven Sortimente an anderer Stelle bewirkt wird (vgl. zur Unterscheidung von Gefahren- und Planungsschwelle auch Urteil vom 30. August 2012 - BVerwG 4 C 1.11 - BauR 2013, 191 Rn. 16 ff.). Etwas anderes kann nur in offensichtlichen Ausnahmefällen gelten, in denen der Ausschluss zentrenbildender Sortimente keinerlei Beitrag zum Zentrenschutz leisten kann.

- 19 c) Den dargelegten bundesrechtlichen Maßstab verfehlt das Oberverwaltungsgericht auch, soweit es die den Annex-Handel regelnden Festsetzungen mangels städtebaulicher Rechtfertigung für unwirksam hält, weil sie keine relative oder absolute flächenmäßige Begrenzung der Einzelhandelsaktivitäten enthalten. Auf das für diese Regelung erkennbar einschlägige, nach den Feststellungen des Oberverwaltungsgerichts in der Planbegründung enthaltene Ziel, das Plangebiet für das produzierende bzw. dienstleistende Gewerbe zu sichern, geht die Vorinstanz in diesem Zusammenhang nicht ein. Dass aufgrund der Zulassung des Annex-Handels die Grundsätze des Masterplans nur in eingeschränktem Umfang umgesetzt werden mögen, steht der städtebaulichen Rechtfertigung dieser Regelung nach dem oben Gesagten nicht entgegen. Dass die Regelung das mit der Bauleitplanung ebenfalls verfolgte Ziel der Zentrenstärkung konterkariert oder der im Bebauungsplan geregelte Einzelhandelsausschluss wegen der Einbeziehung der Zulassung des Annex-Handels keinerlei Beitrag zur Förderung des Ziels der Zentrenstärkung leisten könnte, hat das Oberverwaltungsgericht nicht festgestellt und liegt auch nicht auf der Hand.

- 20 2. Da sich das Urteil der Vorinstanz auch nicht aus anderen Gründen als richtig erweist und der Senat mangels hinreichender Feststellungen - auch im Hinblick auf den von der Antragstellerin geltend gemachten Abwägungsfehler wegen fehlender bestandserhaltender Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO - nicht in der Lage ist, in der Sache selbst zu entscheiden, ist sie an das Oberverwaltungsgericht zurückzuverweisen.
- 21 Bei der vom Oberverwaltungsgericht vorzunehmenden Beurteilung, ob der im Bebauungsplan enthaltene Einzelhandelsausschluss geeignet ist, das Ziel der Stärkung oder des Schutzes der Versorgungszentren zu fördern, wird es von einem realitätsnahen Maßstab auszugehen haben, der nicht nach theoretischen Möglichkeiten fragt, sondern die konkreten Gegebenheiten im Plangebiet zugrunde legt und auf dieser Grundlage die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt. Für die Beantwortung der Frage, ob die fehlende Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente die Verfolgung der genannten Ziele konterkariert, wird deswegen zu bedenken sein, mit welcher Wahrscheinlichkeit und in welchem Umfang sich entsprechende Betriebe im Plangebiet ansiedeln werden. Dabei ist in rechtlicher Hinsicht einzubeziehen, dass auf der Grundlage der Senatsrechtsprechung (Urteil vom 24. November 2005 - BVerwG 4 C 10.04 - BVerwGE 124, 364 <365 f.>) Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² grundsätzlich nur in dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind, so dass Rand- und Nebensortimenten auch insoweit deutliche Grenzen gesetzt sind. Schließlich ist nicht erkennbar, dass das Oberverwaltungsgericht gehindert wäre, dem Begriff des Rand- und Nebensortiments als korrespondierendem Begriff zu dem des Hauptsortiments im Wege einer bundesrechtsfreundlichen Auslegung einen hinreichend begrenzten Inhalt zu geben, der - auch unter Einbeziehung der Berechtigung der Baugenehmigungsbehörde, weitere Konkretisierungen im Einklang mit diesen Vorgaben vorzunehmen - geeignet ist, negativen Auswirkungen zentrenschädlicher Sortimente auf die Zentren effektiv vorzubeugen. Sinngemäß gilt dies auch für die Regelung des Annex-Handels, für die mit Blick darauf, dass es sich um ein bloßes Anhängsel der Hauptnutzung handelt, die hierdurch ihre prägende Wirkung nicht verlieren darf, ein das mögliches Warenangebot begrenzender und mithin die zu seiner Zulassung erforderliche Ausnahmeentscheidung nach

§ 31 Abs. 1 BauGB hinreichend steuernder Regelungsgehalt durch Auslegung gefunden und festgeschrieben werden könnte.

- 22 Für den Fall, dass es im Rahmen der erneuten Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts auf die Frage ankommen sollte, ob der Masterplan oder die weiteren Planungskonzepte der Antragsgegnerin selbst den Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechen, weist der Senat vorsorglich darauf hin, dass auch insoweit der unter 1. dargelegte Maßstab anzuwenden ist.

Prof. Dr. Rubel

Dr. Gatz

Dr. Bumke

Petz

Dr. Decker

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Revisionsverfahren auf 30 000 € festgesetzt.

Prof. Dr. Rubel

Dr. Gatz

Dr. Bumke

Petz

Dr. Decker