

Az.: 1 A 209/09
3 K 33/07



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

- Kläger -
- Berufungsbeklagter -

gegen

die Große Kreisstadt Werdau
vertreten durch den Oberbürgermeister
Markt 10 - 18 , 08412 Werdau

- Beklagte -
- Berufungsklägerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

wegen

Erteilung einer Baugenehmigung - PLUS-Markt
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Richter am Obergerverwaltungsgericht Kober, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und die Richterin am Verwaltungsgericht Berger aufgrund der mündlichen Verhandlung

am 4. Februar 2010

für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 5. Juni 2008 - 3 K 33/07 - wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines PLUS-Marktes in

Der Kläger ist Eigentümer des Flurstückes Nr. F1./4 der Gemarkung auf der Straße in..... Für dieses Flurstück wurde der Firma Bau GmbH von der Beklagten am 4.1.2006 für das Vorhaben „Neubau PLUS-Markt“ zu deren Fragen „Ist das Grundstück mit einem SB-Markt bebaubar?“ und „Die Zufahrt soll folgendermaßen erfolgen: [...] Wird dieser Verkehrslösung zugestimmt?“ nach der Klarstellung vom 26.5.2005 „Bei dem geplanten Markt handelt es sich um einen Standardmarkt mit einer Verkaufsfläche unter 700 m²“ ein Bauvorbescheid erteilt mit dem Inhalt, dass „...dem Antrag auf Vorbescheid gemäß § 75 Sächsische Bauordnung zum Bau eines <700 m² PLUS-Marktes [...] bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zugestimmt [wird]. Die verkehrsseitige Erschließung kann nur über die vorhandene öffentliche Straße (..... Str., Zufahrt über das Gewerbegebiet) erfolgen.“.

Das Flurstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. .. „Industrie- und Gewerbegebiet westlich der Straße“ mit dem Planungsziel der Sicherung der Industrie- und Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe der S... für hochwertige, arbeitsplatzintensive Nutzungen durch Ausschluss von Einzelhandelsbranchen der verbrauchernahen Versorgung/Waren des täglichen Bedarfs und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Am

27.4.2006 fasste die Beklagte den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan und beschloss zugleich eine Veränderungssperre für dessen Geltungsbereich, die mit ihrer Veröffentlichung am 17.5.2006 in Kraft trat. Mit Beschluss vom 29.5.2008 fasste der Stadtrat der Beklagten den Beschluss über eine zweite Veränderungssperre, weil die Dauer der Veränderungssperre von 2 Jahren für den Abschluss des B-Planverfahrens nicht ausreichte und an dem Planungsziel festgehalten werden sollte. Diese Satzung trat mit ihrer Bekanntmachung am 4.6.2008 in Kraft. Mit Beschluss vom 28.5.2009, bekannt gemacht am 3.6.2009, wurde diese zweite Veränderungssperre verlängert. Der Bebauungsplan Nr. .. ist bislang nicht in Kraft getreten.

Am 20.4.2006 beantragte der Kläger bei der Beklagten unter Bezugnahme auf den Bauvorbescheid vom 4.1.2006 die Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für das Vorhaben „Neubau eines PLUS-Marktes mit Bäcker und Fleischer“ mit einer Grundfläche von insgesamt 798,53 m² (710,03 m² Grundfläche Verkaufsraum PLUS und 88,50 m² Grundfläche Verkaufsraum Bäcker/Fleischer) bzw. 774,57 m² Nutzfläche (688 m² PLUS Verkaufsraum und 85,85 m² Bäcker/Fleischer) auf dem Flurstück F1./4 der Gemarkung Die verkehrsseitige Erschließung soll nach dem Bauantrag über einen bis dato nicht planfestgestellten fünften Kreuzungsarm am Kreisverkehrsplatz des Knotens der Staatsstraßen S... und S... erfolgen.

Mit Bescheid vom 25.7.2006 lehnte die Beklagte den Bauantrag des Klägers ab. Er widerspreche im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Das Bauvorhaben sei bauplanungsrechtlich unzulässig. Das Baugrundstück befinde sich im Geltungsbereich der am 27.4.2006 beschlossenen Veränderungssperre, in welchem Vorhaben nach § 29 BauGB nicht zulässig seien. Eine Ausnahme sei nicht zuzulassen, da durch die Errichtung des geplanten Verbrauchermarktes das Planungsziel des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. .. unmöglich gemacht würde. Zudem sei die Erschließung des Bauvorhabens nicht gesichert. Die nach dem Bauantrag geplante verkehrsseitige Erschließung über einen zusätzlichen Knotenarm zum Kreisverkehr am Knoten der Staatsstraßen S... und S... sei weder planfestgestellt noch allgemeinwohlverträglich. Den hiergegen am 24.8.2006 eingelegten Widerspruch wies das Regierungspräsidium Chemnitz mit Widerspruchsbescheid vom 30.11.2006 zurück. Der Vorhabenstandort befinde sich in einem unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. v. § 34 BauGB. Auf dem Gebiet liege jedoch eine

rechtmäßige Veränderungssperre, die die Durchführung aller Vorhaben i. S. v. § 29 BauGB unzulässig mache. Aus dem Bauvorbescheid vom 4.1.2006 könne der Kläger keinen Anspruch auf die Erteilung der beantragten Baugenehmigung für sich herleiten. Der Vorbescheid beziehe sich auf ein Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von weniger als 700 m², das nunmehr zur Genehmigung beantragte Bauvorhaben sei mit diesem nicht identisch. Es habe eine um 98 m² und damit nicht nur geringfügig größere Verkaufsfläche. Die verkehrsseitige Erschließung des Vorhabens allerdings sei gesichert, da sich das betreffende Grundstück an einer öffentlichen Straße befinde, die den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr bewältigen könnte. Der Kläger ist inzwischen im Besitz einer Baugenehmigung für das Vorhaben Neubau PLUS-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von unter 700 m².

Das Verwaltungsgericht Chemnitz hat der auf die Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung der am 20.4.2006 beantragten Baugenehmigung gerichteten Klage mit Urteil vom 5.6.2008 stattgegeben (3 K 33/07). Der Kläger habe aufgrund der Bindungswirkung des Bauvorbescheides vom 4.1.2006 einen Anspruch auf die Erteilung der begehrten Baugenehmigung. Dieser bauplanungsrechtlich positive Bauvorbescheid betreffe das Vorhaben „PLUS-Markt“ mit einer Verkaufsfläche für PLUS und einer Verkaufsfläche für einen Bäcker und einen Fleischer mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 700 m². Das ergebe sich aus dem dem Antrag auf Erteilung des Bauvorbescheides beigefügten Grundriss. Die Beschränkung des Vorbescheides auf einen „<700 m²-PLUS-Markt“ beziehe sich ausschließlich auf die Verkaufsfläche von PLUS, nicht aber auf die Gesamtverkaufsfläche.

Auf Antrag der Beklagten vom 10.7.2008 hat der Senat mit Beschluss vom 3.4.2009 - 1 A 406/08 - die Berufung zugelassen.

Zur Begründung ihrer Berufung hat die Beklagte im Wesentlichen Folgendes ausgeführt: Der Kläger könne aus dem Bauvorbescheid vom 4.1.2006 keinen Anspruch auf die Erteilung der begehrten Baugenehmigung für sich herleiten. Die im Vorbescheid festgestellte bauplanungsrechtliche Zulässigkeit betreffe nicht das vom Kläger zur Genehmigung gestellte, sondern ein kleineres Bauvorhaben. Die seinerzeitige Antragstellerin habe ihren Antrag auf Erlass des Bauvorbescheides für das Bauvorhaben „Neubau PLUS-Markt“ zu der Frage „Ist das Grundstück mit einem SB-Markt bebaubar?“ gestellt. Sowohl die Anfrage als auch der dem Antrag beigefügte Grundriss differenzierten nicht zwischen den Verkaufsflächen für PLUS und für die Bäckerei und Fleischerei. Weder im Antrag noch im beigefügten Grundriss

seien Flächenangaben gemacht worden. Nach dem objektiven Empfängerhorizont beziehe sich der Vorbescheidsantrag auf den gesamten Baukörper des zu errichten beabsichtigten Neubaus. Wie die Mitteilung der Antragstellerin vom 26.5.2005 ergebe, solle die Verkaufsfläche insgesamt weniger als 700 m² betragen. Auf diesen so beschränkten Antrag sei der entsprechende Bauvorbescheid erteilt worden. Das nunmehrige Bauvorhaben des Klägers weiche mit einer Gesamtverkaufsfläche von 793 m² von dem Vorhaben ab, welches den Gegenstand des Vorbescheides gebildet habe. Darüber hinaus fehle es dem Bauvorbescheid an einer erforderlichen hinreichenden Bestimmtheit und damit Bindungswirkung. Der Vorbescheid beantworte die zwei im Antrag benannten konkreten Fragen nicht. Unter der nicht vollstreckbaren Formulierung „Erteilung Vorbescheid“ heiße es lediglich „dem Antrag auf Bauvorbescheid werden planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zugestimmt“.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 5. Juni 2008 - 3 K 33/07 - abzuändern und die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er ist der Auffassung, dass die Berufung keinen Erfolg hat. Das Verwaltungsgericht habe die Beklagte aus den im Urteil vom 5.6.2008 genannten Gründen zu Recht verpflichtet, ihm die begehrte Baugenehmigung zu erteilen. Der Anspruch ergebe sich aus dem Bauvorbescheid vom 4.1.2006. Der Vorbescheid sei hinreichend bestimmt und binde deshalb die Beklagte in ihrer Entscheidung. Er bestätige die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens „Neubau PLUS-Markt“. Diese Aussage beziehe sich in Anbetracht der vorgelegten Antragsunterlagen auf einen Markt, dessen Verkaufsfläche insgesamt über 700 m² betrage. Das

nunmehr geplante Bauvorhaben weiche in seinem Grundriss von den mit dem Bauvorbescheidsantrag vorgelegten Planunterlagen nur geringfügig ab. Im Übrigen könne seinem Vorhaben die im Mai 2009 verlängerte Veränderungssperre nicht mehr entgegengehalten werden. Es hätten keine besonderen Umstände vorgelegen, die ihre Verlängerung über drei Jahre hinaus rechtfertigten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes sowie des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakten des Verwaltungsgerichts Chemnitz - 3 K 33/07 - und des Obergerverwaltungsgerichts sowie die von der Beklagten vorgelegten Verwaltungsvorgänge (2 Akten, 1 Heftung) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

Der Kläger hat einen Anspruch auf die begehrte Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Neubau eines PLUS-Marktes mit Bäcker und Fleischer“ mit einer Grundfläche von insgesamt 798,53 m² auf dem Flurstück F1./4 der Gemarkung (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 5.6.2008 erweist sich als im Ergebnis richtig.

Diesen Anspruch kann der Kläger allerdings nicht, wie vom Verwaltungsgericht ausgeführt, aus dem der Bau GmbH am 4.1.2006 erteilten Bauvorbescheid für sich herleiten. Dieser Bauvorbescheid befasst sich mit der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Neubaus eines PLUS-Marktes einschließlich untergeordneter Bereiche für Fleischerei und Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von insgesamt weniger als 700 m².

Bei der Auslegung von Verwaltungsakten ist nach der im öffentlichen Recht entsprechend anwendbaren Auslegungsregel des **§ 133 BGB** der wirkliche Wille zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften. Maßgebend ist nicht der innere, sondern der erklärte Wille, wie ihn der Empfänger bei objektiver Würdigung verstehen konnte. Auszugehen ist von dem Standpunkt dessen, für den die Erklärung bestimmt ist (**BVerwG, Urt. v. 7.2.1986, NJW 1986, 832 = BVerwGE 74, 15**; BayVGH, Beschl. v. 30.11.2009 - 2 CS 09.1979).

Der Bauvorbescheid vom 4.1.2006 richtete sich an die Bau GmbH. Die von der seinerzeitigen Antragstellerin formulierten Fragen zum Vorhaben „Neubau PLUS-Markt“ beziehen sich auf die planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens. Die planungsrechtliche Zulässigkeit betrifft das Vorhaben Einzelhandel als solches und daneben -

weil nur dadurch eine Abgrenzung zu einem großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 Nr. 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) zu erreichen ist - notwendiger Weise auch die Größe des Vorhabens. Die Klarstellung der Bau GmbH mit Schreiben vom 26.5.2005 erfolgte erkennbar zur Abgrenzung vom genannten großflächigen Einzelhandel. Bis zur (den seinerzeitigen Verfahrensbeteiligten während des Bauvorbescheidsverfahrens offensichtlich nicht bekannten) Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (DVBl 2006, 452 = NVwZ 2006, 455 = BVerwGE 124, 376) galten Verbrauchermärkte ab einer Größenordnung von insgesamt mehr als 700 m² als großflächig i. S. v. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Eine Differenzierung zwischen der Verkaufsfläche für den PLUS-Markt selbst und die Bereiche für Fleischerei und Bäckerei lässt sich dem Vorbescheidsantrag nicht entnehmen. Das die Größe des beabsichtigten Vorhabens klarstellende Schreiben der Bau GmbH vom 26.5.2005 bezieht sich auf den „...geplanten Markt...“. Dieser geplante Markt schließt den vorgelegten Planunterlagen zufolge die Bereiche für Fleischerei und Bäckerei mit ein. Die Einbeziehung der von der Bau GmbH im Plan ausgewiesenen Flächen für Fleischerei und Bäckerei in die Gesamtverkaufsfläche entspricht auch der gängigen Praxis und ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung. Hiernach bilden sogar selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten in ihrer Gesamtheit einen Einzelhandelsbetrieb i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn nur die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zum Warenangebot des Hauptanbieters ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung tritt, dieses abrundet und ergänzt (z. B.: BVerwG, Urt. v. 24.11.2005, a. a. O.). Im vorliegenden Fall sind die Bäckerei und Fleischerei im Eingangsbereich zum Supermarkt noch nicht einmal selbstständig nutzbar ohne den Hauptanbieter. Aus dem mit dem Antrag vorgelegten Grundriss des geplanten PLUS-Marktes kann nicht hergeleitet werden, dass der sodann positiv beschiedene Antrag abweichend von seinem Wortlaut den Neubau eines Marktes mit einer Größe von insgesamt mehr als 700 m² Verkaufsfläche zum Gegenstand hatte. Es bedurfte für die Beantwortung der mit dem Bauvorbescheidsantrag gestellten Fragen bereits keines maßstabgetreuen Grundrisses.

Aus dem von der Bau GmbH auf den am 4.1.2006 erteilten Vorbescheid zunächst angestrebten Widerspruchsverfahren und dem nach Rücknahme des Widerspruches gestellten Tekturantrag ergibt sich zudem, dass die Adressatin selbst nicht davon ausgegangen

ist, dass sich der Bauvorbescheid auf den Neubau eines PLUS-Marktes mit insgesamt mehr als 700 m² bezieht. Im Widerspruchsschreiben vom 3.2.2006 führte die Bau GmbH ausdrücklich aus, die Beklagte habe ihrem Antrag auf Erteilung des Bauvorbescheides nur teilweise, nämlich nur in Bezug auf einen insgesamt kleiner als 700 m² großen PLUS-Markt, stattgegeben. Den nachfolgenden Tekturantrag begründete die Bau GmbH dann damit, dass sie in Ansehung der geänderten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum großflächigen Einzelhandel nunmehr einen Anspruch auf die Erteilung eines Bauvorbescheides für ein Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 793 m² habe.

Der Anspruch des Klägers auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung ergibt sich aus § 72 Abs. 1 Sächsische Bauordnung - SächsBO. Hiernach ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Dem Vorhaben des Klägers stehen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften (mehr) entgegen, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind.

Nach den dem Gericht vorliegenden Karten und dem verfügbaren Bildmaterial befindet sich der Vorhabenstandort in Übereinstimmung mit der Auffassung der Beteiligten innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch - BauGB. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über die S... und ist damit gesichert. Die nähere Umgebung entspricht - auch das ist anhand des Bildmaterials erkennbar und zwischen den Verfahrensbeteiligten

unstreitig - einem Industriegebiet i. S. v. § 34 Abs. 2 Satz 1 BauGB, § 9 BauNVO. Hier ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1, 1. Alt. BauNVO die Einrichtung eines Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich planungsrechtlich zulässig, solange die Grenze zur Großflächigkeit i. S. v. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Dem Kläger wurde in Ansehung des Bauvorbescheides vom 4.1.2006 für den Neubau eines PLUS-Marktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von unter 700 m² von der Beklagten zwischenzeitlich eine Baugenehmigung auch erteilt.

Das Vorhaben widerspricht - unstreitig - den Planzielen des seit April 2006 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. .. „Industrie- und Gewerbegebiet westlich der Straße“, mit welchem die Beklagte Industrie- und Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe der S... für hochwertige, arbeitsplatzintensive Nutzungen durch Ausschluss von Einzelhandelsbranchen der verbrauchernahen Versorgung/Waren des täglichen Bedarfs und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu sichern beabsichtigt. Dieser Bebauungsplan aber ist bislang nicht in Kraft getreten und kann dem Vorhaben des Klägers deshalb nicht entgegengehalten werden.

Auch die am 28.5.2009 von der Beklagten beschlossene und am 3.6.2009 in Kraft getretene Satzung über die Verlängerung der zweiten Veränderungssperre steht dem klägerischen Vorhaben nicht entgegen. Sie ist unwirksam.

Dieser Satzung fehlt es bereits an der erforderlichen hinreichenden Bestimmtheit und damit Normenklarheit. Sie enthält keine Aussage zur Dauer ihrer Geltung. Der Beschluss nimmt zwar Bezug auf § 17 Abs. 2 BauGB, diese Bezugnahme aber genügt für die Bestimmung ihrer zeitlichen Geltung nicht. Nach § 17 Abs. 2 BauGB kann eine Veränderungssperre beim Vorliegen besonderer Umstände ausnahmsweise nochmals bis zu einem Jahr verlängert werden. Es handelt sich hierbei um eine Höchstfrist. Die Angabe der Geltungsdauer der Veränderungssperre ist nicht entbehrlich mit der Folge, dass die Veränderungssperre mangels anderweitiger Angaben für das maximal zulässige eine Jahr verlängert wird. Die Dauer der Verlängerung muss im jeweiligen Einzelfall konkret bestimmt werden. Auch die zeitliche Geltung einer Veränderungssperre muss sich an den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit messen lassen (vgl. Bielenberg/Stock in: Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BauGB, Stand Oktober 2009, § 17 Rn. 9). Es braucht eine bewusste Entscheidung des Satzungsgebers unter Berücksichtigung der für und gegen eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre sprechenden Umstände. Die Fristbestimmung muss in der veröffentlichten Satzung selbst ihren Niederschlag finden. Es reicht nicht aus, dass sich aus der nicht öffentlich gemachten Begründung des keine Rechtswirkungen entfaltenden Beschlussvorschlages entnehmen lässt, dass die Beklagte ihre zweite Veränderungssperre (wohl) um ein ganzes weiteres Jahr verlängern wollte.

Darüber hinaus ist die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre vom 3.6.2009 auch nichtig, weil erkennbar keine besonderen Umstände i. S. v. § 17 Abs. 2 BauGB

vorlagen, welche die Verlängerung der am 29.5.2008 beschlossenen und am 4.6.2008 in Kraft getretenen Veränderungssperre rechtfertigen würden.

Grundsätzlich ist nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB die erstmalige Verlängerung einer Veränderungssperre möglich, wenn das Erfordernis der Sicherung der Bauleitplanung weiter besteht. Davon ist regelmäßig schon dann auszugehen, wenn, wie im vorliegenden Fall, eine eingeleitete Bauleitplanung während der Dauer einer Veränderungssperre noch nicht abgeschlossen wurde. Bei der am 3.6.2009 erstmals verlängerten Veränderungssperre vom 4.6.2008 aber handelt es sich bereits um die zweite Veränderungssperre der Beklagten zur Sicherung ihrer im April 2006 begonnenen Bauleitplanung. Es stand der Beklagten frei, anstelle der Verlängerung der ersten Veränderungssperre vom 17.5.2006 eine neue Veränderungssperre zu beschließen (BVerwG, Urt. v. 10.9.1976, NJW 1977, 400 = DÖV 1977, 290). Der erneute Erlass einer Veränderungssperre nach § 17 Abs. 3 BauGB und die erstmalige Verlängerung dieser zweiten Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB aber erfordern dann, wenn die Bauleitplanung insgesamt mehr als drei Jahre dauert und gesichert werden soll, in gleicher Weise das Vorliegen besonderer Umstände i. S. v. § 17 Abs. 2 BauGB wie die nochmalige Verlängerung einer Veränderungssperre über diesen Zeitraum hinaus (BVerwG, Urt. v. 10.9.1976, a. a. O.; Beschl. v. 30.10.1992, NVwZ 1993, 474 = DVBl 1993, 115; VGH BW, Beschl. v. 17.1.1994, NVwZ-RR 1995, 135 = BauR 1994, 344; Bielenberg/Stock, a. a. O., § 17 Rn. 48).

Die in der Beschlussvorlage Nr. vom 18.5.2009 zur Begründung der Verlängerung der Veränderungssperre angebrachten Gründe stellen sämtlich keine besonderen Umstände i. S. v. § 17 Abs. 2 BauGB dar. Das Vorliegen besonderer Umstände in diesem Sinne ist dann anzuerkennen, wenn diese durch außergewöhnliche Schwierigkeiten der konkreten Planung begründet sind. Die Planung muss sich materiell- bzw. verfahrensrechtlich durch den besonderen Umfang, Schwierigkeitsgrad oder Verfahrensablauf wesentlich von dem allgemeinen Rahmen der üblichen Planungstätigkeit abheben. Diese Besonderheiten müssen ursächlich für die überlange für die Bauleitplanung benötigte Zeit und dürfen nicht von der planenden Gemeinde zu vertreten sein (BVerwG, Urt. v. 10.9.1976, a. a. O., Beschl. v. 30.10.1992, a. a. O.; Bielenberg/Stock, a. a. O., § 17 Rn. 36f). Weder die Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen noch die Vermessung derselben waren Voraussetzung

für die Beendigung der Bauleitplanung der Beklagten innerhalb von drei Jahren. Es ist auch nicht erkennbar, warum es der Beklagten nicht möglich gewesen sein soll, das Plangebiet binnen dreier Jahre zu vermessen. Dass ein Stück der planfestgestellten S... über das Gebiet des Bebauungsplanes verläuft, stellt ebenfalls keinen besonderen Umstand dar. Die Beklagte konnte selbstverständlich darauf vertrauen, dass die Straße wie planfestgestellt auch gebaut wird. Sie musste mit ihrer Planung nicht zuwarten bis zum tatsächlichen Abschluss der Straßenbauausführung. Warum die Erfassung und Vermessung des im Plangebiet befindlichen Gebäudebestandes ausnahmsweise mehr als drei Jahre in Anspruch nehmen musste und zudem Voraussetzung für die Bauleitplanung war, erschließt sich dem Senat ebenfalls nicht. Schließlich vermag auch der Einwand, für das Plangebiet sei ein Umweltbericht erforderlich, der aufgrund der Lage und bisherigen Nutzung des Plangebietes besonders aufwändig sei, die überlange Bauleitplanung nicht zu rechtfertigen. Dass das Fehlen des Umweltberichtes nicht ursächlich gewesen sein kann für die Verzögerung der Bauleitplanung ergibt sich bereits daraus, dass es nach den von der Beklagten vorgelegten Verwaltungsvorgängen schon an einem ersichtlichen Bemühen um die - zeitnahe - Erstellung eines Umweltberichtes fehlt. Im Übrigen wurde die Beklagte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit bereits mit Schreiben der Industrie- und Handelskammer Südwestsachsen vom 22.8.2006 und des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 20.9.2006 auf mögliche Altlasten infolge historischer industrieller Nutzung des Plangebietes hingewiesen. Sie hatte damit genug Zeit, einen Umweltbericht zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

Der Bescheid der Beklagten vom 25.7.2006 ist in der Gestalt, die er durch den Widerspruchsbescheid vom 30.11.2006 gefunden hat, schließlich rechtswidrig, weil er an einem Ermessensfehler leidet. Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann von einer Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es handelt sich hierbei bereits dem Wortlaut der Vorschrift nach um eine Ermessensentscheidung (vgl. Stock in: Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, a. a. O., § 14 Rn. 92). Diese ist für den Senat gemäß § 114 Satz 1 VwGO nur daraufhin überprüfbar, ob die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten wurden oder von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht wurde. Ausweislich der Widerspruchsentscheidung vom 30.11.2006 wurde das Ausnahmeermessen jedoch nicht ausgeübt. Weder der Ausgangs- noch der Widerspruchsbescheid setzen sich mit dem Umstand auseinander, dass für den Vorhabenstandort bereits der Bauvorbescheid vom

4.1.2006 zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Neubaus eines PLUS-Marktes mit einer Grundfläche von bis zu 700 m² erteilt wurde. Das Ziel des mit den Veränderungssperren gesicherten Bebauungsplanes Nr. ..., die Industrie- und Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe der S... für hochwertige, arbeitsplatzintensive Nutzungen durch Ausschluss von Einzelhandelsbranchen der verbrauchernahen Versorgung/Waren des täglichen Bedarfs zu sichern, konnte die Beklagte damit ohnehin nicht mehr ungeschmälert erreichen. Die Beklagte hätte mit der Gewährung einer Ausnahme von der Veränderungssperre lediglich bewirkt, dass im Plangebiet statt eines bis zu 700 m² großen PLUS-Marktes ein bis zu 800 m² großer Verbrauchermarkt errichtet wird. Dies lässt eine für die Klägerin positive Ausübung des Ausnahmeermessens zumindest als möglich erscheinen, so dass keine Ermessensreduzierung auf Null im Hinblick auf eine Ablehnung vorliegt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil Gründe im Sinne von § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte, soweit er einen Antrag stellt, durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst, Gebietskörperschaften auch durch Beamte oder

Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied zugehören, vertreten lassen.

gez.:
Kober

Schmidt-Rottmann

Berger

Beschluss

Der Streitwert wird auf 15.000,- € festgesetzt.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 i. V. m. § 52 Abs. 1 GKG (vgl. Ziffer 9.1.4 des Streitwertkataloges für die Verwaltungsgerichtsbarkeit). Der Kläger ist bereits im Besitz einer Baugenehmigung für den Neubau eines PLUS-Marktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 700 m². Mit dem vorliegenden Verfahren begehrt er im Ergebnis lediglich die Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche um etwa 100 m². Die Bedeutung des Verfahrens für den Kläger bemisst sich deshalb nach der Differenz der Nutzfläche, welche mit 150,- €/m² Nutzfläche für die Wertfestsetzung zu berücksichtigen ist.

Dieser Beschluss ist gemäß § 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG unanfechtbar.

gez.:
Kober

Schmidt-Rottmann

Berger