

Az.: 1 B 166/10
4 L 226/09

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der
vertreten

- Antragstellerin -
- Beschwerdegegnerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

den Landkreis Nordsachsen
vertreten durch den Landrat
Dr. Belian-Straße 4/5, 04838 Eilenburg

- Antragsgegner -
- Beschwerdeführer -

beigeladen:
1.
vertreten

- Beschwerdeführerin -

2.
vertreten

- Beschwerdeführerin -

prozessbevollmächtigt: zu 1.:

prozessbevollmächtigt zu 2.:
Rechtsanwälte

wegen

Baugenehmigung (N) Fabrikverkaufszentrum (FOC); Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerichts durch den Vorsitzenden Richter am
Obergericht Dr. Freiherr von Welck, den Richter am Obergericht
Kober und die Richterin am Obergericht Schmidt-Rottmann

am 22. November 2010

beschlossen:

Auf die Beschwerden des Antragsgegners und der Beigeladenen zu 1 und 2 wird der Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 30. April 2010 - 4 L 226/09 - geändert. Der Antrag der Antragstellerin wird abgelehnt.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu 1 sowie der Beigeladenen 2 im Beschwerdeverfahren. Die außergerichtlichen Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens trägt die Beigeladene zu 1.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 15.000,- € festgesetzt.

Gründe

Die zulässigen Beschwerden sind begründet. Aus den vom Antragsgegner und den Beigeladenen zu 1 und 2 vorgetragenen Gründen (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) ergibt sich jeweils, dass das Verwaltungsgericht zu Unrecht dem Antrag der Antragstellerin gemäß § 80 Abs. 5, § 80a VwGO stattgegeben und die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs vom 7.5.2009 gegen die der Beigeladenen zu 1 von der Antragsgegnerin unter dem 3.4.2009 erteilte Genehmigung zur Errichtung eines Fabrikwerkverkaufszentrums für Markenartikel (Marken-

Bekleidung, Markenschuhe, Accessoires und Sportartikel) entgegen § 212a Abs. 1 BauGB angeordnet hat. Der Senat ist dabei zwar mit dem Verwaltungsgericht der Auffassung, dass die Erfolgsaussichten der Antragstellerin als offen zu bewerten sind. Die demnach vorzunehmende Abwägung der gegenseitigen Interessen fällt jedoch zugunsten der Beigeladenen zu 1 aus.

Das Verwaltungsgericht hat dem Antrag der Antragstellerin stattgegeben. Die Antragsbefugnis folge aus dem interkommunalen Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB und aus § 34 Abs. 3 BauGB, wonach eine Verletzung zentraler Versorgungsbereiche der Antragstellerin möglich erscheine. Der Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz sei zudem begründet. Die Antragstellerin werde durch die erteilte Baugenehmigung in nachbarschützenden Rechten verletzt. Vorliegend könne jedoch nicht festgestellt werden, ob die erteilte Baugenehmigung nach summarischer Prüfung rechtmäßig sei. Bedenken bestünden zunächst gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplans „.....“, auf dem die Baugenehmigung beruhe und der insoweit ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausweise. Es sei bereits unklar, ob der genannte Bebauungsplan durch einen wirksam gegründeten Zweckverband beschlossen worden sei und welche Mitglieder welchen Zweckverbands die Satzung am 27.6.1991 überhaupt unterschrieben hätten. Es lägen zwei verschiedene Satzungen zur Gründung des Zweckverbands vor. Es handele sich dabei zum einen um die Satzung der Gemeinden W....., K.... und K..... vom 21.2.1991, die am 22.2.1991 vom Landratsamt D..... genehmigt worden sei, und zum anderen um eine Satzung, die allein vom Landrat des Landkreises D..... unterschrieben worden sei. Zur Unklarheit trage ferner bei, dass bei der Sitzung für den beschließenden Zweckverband der drei Gemeinden elf Mitglieder anwesend gewesen seien. Demgegenüber gehe die Satzung (§ 7) zur Zusammensetzung der Verbandsversammlung davon aus, dass dieser der jeweilige Bürgermeister und jeweils zwei weitere Vertreter der Mitgliedergemeinden angehören sollten. Da mehr Mitglieder anwesend gewesen seien, spreche Einiges dafür, dass auch der Landkreis D..... vertreten gewesen sei. Jedenfalls sei im Eilverfahren nicht der Nachweis erbracht worden, dass die angefochtene Baugenehmigung auf einem wirksamen Bebauungsplan beruhe. Die Klärung dieser Frage müsse dem Hauptsacheverfahren vorbehalten bleiben. Nach Aktenlage sei davon auszugehen, dass das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB) errichtet werden solle, in den es sich einfüge. Die Antragstellerin könne sich als Nachbarin grundsätzlich nicht gegen eine auf § 34 Abs. 1 BauGB gestützte Baugenehmigung an einem Standort, der bereits durch mehrere gleichartige Anlagen geprägt sei, zur Wehr setzen. § 34 Abs. 1 BauGB enthalte im Unterschied zu § 35

Abs. 3 BauGB keine Zulassungsschranke in Gestalt „öffentlicher Belange“, zu denen der interkommunale Abstimmungsbedarf gehöre und der der Antragstellerin als Nachbargemeinde grundsätzlich ein Abwehrrecht verleihe. § 34 Abs. 1 BauGB nehme Einschränkungen nur im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB vor. Allerdings lasse sich im Rahmen des Eilverfahrens nicht klären, ob die nach der Vorschrift erforderlichen schädlichen Auswirkungen zu erwarten seien. Dies gelte auch unter Berücksichtigung der von der Beigeladenen zu 1 vorgelegten Verträglichkeitsanalyse und der von der Antragstellerin vorgelegten Plausibilitätsprüfung. Bei der deshalb vorzunehmenden Interessenabwägung überwiege auch unter Berücksichtigung von § 212a BauGB das Interesse der Antragstellerin an der Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs gegen die der Beigeladenen zu 1 erteilte Baugenehmigung. Die Verwirklichung des angegriffenen Vorhabens rufe aufgrund seiner Größenordnung ein Planungsbedürfnis hervor. Die danach erforderliche Grundlage eines wirksamen Bebauungsplans sei nicht feststellbar. Die Feststellungslast liege beim Antragsgegner und den Beigeladenen. Vorhaben wie das streitige allein an § 34 BauGB zu messen, erscheine problematisch, denn es werfe insbesondere im Hinblick auf § 34 Abs. 3 BauGB schwierige Fragen auf. Es sei auch unklar, ob der Antragsgegner unabhängig von der Annahme eines Bebauungsplans die Baugenehmigung allein auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt hätte. Vor diesem Hintergrund könne von der Baugenehmigung erst Gebrauch gemacht werden, wenn eine Verletzung von Baunachbarrechten hinreichend sicher ausgeschlossen werden könne. Daran fehle es hier. Das Vorhaben sei mit Auswirkungen verbunden, die jedenfalls geeignet seien, die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nachhaltig zu verändern und die Attraktivität eines Innenstadtbereichs einer Nachbarkommune zu gefährden. Die sofortige Vollziehbarkeit würde in dieser Situation der Ungewissheit vollendete Tatsachen schaffen, die eine unzumutbare städtebauliche Entwicklung zur Folge haben könnten. Die Nachteile, die der Beigeladenen zu 1 entstünden, seien weniger gravierend. Sie erschöpften sich darin, dass diese das Bauvorhaben zunächst zurückstellen müsse.

Die Antragsgegnerin trägt zur Begründung ihrer Beschwerde vor, dass die angefochtene Baugenehmigung rechtmäßig sei. Ihr liege ein wirksamer Bebauungsplan zugrunde. Es handele sich um eine Satzung des Zweckverbandes, der sich aus den Gemeinden W....., Klitzschmar und K.... zusammensetze und wirksam gegründet worden sei. Zu einer gleichzeitigen „alternativen“ Gründung eines Zweckverbandes mit dem Landkreis D..... als Mitglied sei es nicht gekommen. Im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans sei die streitgegenständliche Baugenehmigung allein an § 34 BauGB zu messen. Da sich das Vorha-

ben einfüge und diesem auch § 34 Abs. 3 BauGB nicht entgegenstehe, wäre die Baugenehmigung auch bei der Zugrundelegung eines unbeplanten Innenbereichs zu erteilen gewesen. Die Ausführungen und Erwägungen des Verwaltungsgerichts zum Prüfmaßstab nach § 34 BauGB seien zutreffend und hätten dementsprechend auch bei der Interessenabwägung Berücksichtigung finden müssen. Dies habe das Verwaltungsgericht jedoch nicht getan, sondern in diese planungsrechtliche Erwägungen einbezogen, die im Baugenehmigungsverfahren bei der Errichtung eines Vorhabens im Innenbereich nicht zu berücksichtigen seien. Zudem habe es das durch den Gesetzgeber mit § 212a BauGB verfolgte Anliegen missachtet und die Darlegungslast bei der Interessenabwägung unzulässig auf den Bauherrn verschoben.

Die Beigeladene zu 1 wendet ein, der Antragstellerin fehle es in Bezug auf eine mögliche Verletzung des § 2 Abs. 2 BauGB bereits an der Antragsbefugnis. Zudem sei das Vorhaben auch bei einer unterstellten Unwirksamkeit des Bebauungsplans „.....“ zulässig. Es sei in diesem Falle nach § 34 BauGB zu beurteilen. § 34 BauGB enthalte keine Zulässigkeitsschranke in Gestalt der Beachtung von „öffentlichen“ Belangen, so dass die Antragstellerin durch die erteilte Baugenehmigung auch nicht in ihrem subjektiven Recht aus § 2 Abs. 2 BauGB verletzt werden könne. Es bestehe deshalb ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung. § 34 Abs. 3 BauGB stehe der Erteilung der Baugenehmigung ebenfalls nicht entgegen. Vom Verwaltungsgericht sei dabei fehlerhaft angenommen worden, dass es sich bei dem Sachsenpark und dem Löwencenter um zentrale Versorgungsbereiche handele. Im Stadtentwicklungsplan „Zentren“ (Stand 1/2009) der Antragsgegnerin werde dies unmissverständlich klargelegt, denn dort seien diese ausdrücklich als „nicht-integrierte Shopping Center“ bezeichnet. Aus der Verträglichkeitsanalyse von August 2009 im Hinblick auf die Innenstadt der Antragstellerin gehe hervor, dass schädliche Auswirkungen nicht anzunehmen seien. Die ermittelten Umverteilungsquoten seien dort jeweils mit weniger als 5 oder 6 %, bezogen auf den erzielten Umsatz, anzusetzen. Auch die vom Verwaltungsgericht ausgeführten Bedenken gegen die Verträglichkeitsanalyse von August 2009 griffen nicht durch. Sie verweise auf die ergänzende Verträglichkeitsprüfung von Juni 2010, die die „Kritikpunkte“ des Verwaltungsgerichts aufgreife. Zudem sei auch die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Interessenabwägung fehlerhaft, denn der gesetzlich geregelte Sofortvollzug begründe bereits ihr überwiegendes Interesse an einer sofortigen Vollziehung. Die Erwägungen des Verwaltungsgerichts zum Planungserfordernis stünden mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in der sogenannten „Mülheim-Kärlich-Entscheidung“ nicht in Einklang, sondern negierten diese. Denn danach spiele das Planungsbedürfnis im Zusammenhang mit

der Erteilung einer Baugenehmigung für ein Vorhaben im Innenbereich keine Rolle. Die Interessenabwägung stehe ferner teilweise in Widerspruch zu den Ausführungen des Verwaltungsgerichts im Rahmen der Prüfung des § 34 Abs. 3 BauGB. Die ergänzende Verträglichkeitsanalyse von Juni 2010 belege, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet der Antragstellerin zu erwarten seien. Soweit das Verwaltungsgericht darauf abstelle, dass durch das Vorhaben vollendete Tatsachen geschaffen würden, sei dies nicht nachvollziehbar. Durch den Baukörper würden in Bezug auf einen Umsatzverlust keine vollendeten Tatsachen geschaffen, sondern allenfalls durch dessen Nutzung als Outlet-Center. Auch habe das Verwaltungsgericht die wirtschaftlichen Konsequenzen unberücksichtigt gelassen, obwohl sie bereits Kosten in Höhe von 7.107.950,- € investiert habe und ein monatlicher Zinsschaden von 71.080,- € (jährlich ca. 852.954,- €) sowie ein monatlicher Mietausfall von 433.333,- € (jährlich ca. 5.200.000,- €) entstünden.

Die Beigeladene zu 2 trägt zur Begründung ihrer Beschwerde vor, dass die Antragsgegnerin durch die erteilte Baugenehmigung nicht in nachbarschützenden Rechten verletzt werde. Der der Baugenehmigung zugrunde liegende Bebauungsplan sei wirksam. Der Zweckverband, der ihn beschlossen habe, sei fehlerfrei gegründet worden. Die Antragstellerin könne sich deshalb auch nicht auf eine Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Abs. 2 BauGB berufen. Im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans sei das Vorhaben zudem von § 34 BauGB gedeckt. In der genannten Vorschrift sei das Gebot der interkommunalen Abstimmung nicht als Zulassungsschranke enthalten. Die Erfolgsaussichten in der Hauptsache seien nicht offen. Im Übrigen sei die Interessenabwägung aber auch fehlerhaft. Das Verwaltungsgericht habe ihre Interessen, insbesondere ihr fiskalisches Interessen nicht eingestellt. Das Vorhaben sei auch für das künftige Wachstum der Gemeinde von Bedeutung. Durch dieses würden 350 bis 500 neue Arbeitsplätze geschaffen und die Wahrscheinlichkeit von Folgeinvestitionen erhöht.

Diese vom Antragsgegner und den Beigeladenen vorgetragenen Einwendungen führen zum Erfolg der Beschwerden (§ 146 Abs. 1 VwGO). Entgegen der Auffassung der Antragstellerin erfüllen die drei Beschwerdeschriften auch das Begründungserfordernis des § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO (vgl. Beschl. des Senats v. 8.6.2010 - 1 B 105/10 -). Alle drei Beschwerdeschriften legen die Gründe dar, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist,

und setzen sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinander. Die Beschwerdebegründungen lassen jeweils erkennen, aus welchen rechtlichen und tatsächlichen Gründen der angefochtene Beschluss nach Ansicht der Beschwerdeführer unrichtig sein soll und geändert werden muss. Mit den - überwiegend detaillierten - Ausführungen zur Wirksamkeit des Bebauungsplans, zu der im Übrigen vorliegenden Genehmigungsfähigkeit bei der Annahme der Verwirklichung des Vorhabens im unbeplanten Innenbereich sowie zum Prüfungsmaßstab nach § 34 BauGB und dazu, dass jedenfalls bei offenen Erfolgsaussichten die Interessenabwägung im Ergebnis falsch sei, weil nicht zu berücksichtigende Argumente und/oder die Interessen der Beigeladenen nicht ausreichend eingestellt worden seien, bringen der Antragsgegner und die Beigeladenen deutlich zum Ausdruck, dass sie das Ergebnis und zum Teil auch die Begründung der erstinstanzlichen Entscheidung nicht für zutreffend erachten. Sie tragen dabei zur Begründung weder formelhaft noch pauschal vor, sondern geben im Einzelnen unter Auseinandersetzung mit der in diesem Zusammenhang ergangenen Rechtsprechung an, aus welchen Gründen sie die angefochtene Entscheidung nicht für tragfähig halten.

Der Antragsgegner und die Beigeladenen wenden sich mit der Beschwerde gegen die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin gegen die zugunsten der Beigeladenen zu 1 erteilte Baugenehmigung; ihren Beschwerden liegt mithin der Antrag der Antragstellerin gemäß § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 VwGO zugrunde. Zutreffend ist das Verwaltungsgericht zunächst von der Zulässigkeit dieses Antrags ausgegangen. Der Antragstellerin fehlt insbesondere nicht die Antragsbefugnis (§ 42 Abs. 2 VwGO analog). Denn insoweit genügt die Möglichkeit einer Rechtsverletzung; ob eine solche sodann tatsächlich besteht, ist hingegen im Rahmen der Begründetheit zu prüfen (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 6.6.2002 - 1 BS 108/02 -; BVerwG, Urt. v. 11.2.1993, DVBl. 1993, 658). Die Möglichkeit einer Rechtsverletzung besteht mit Blick auf § 2 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB, denn eine Rechtsverletzung ist mit Blick auf die in Streit stehende Wirksamkeit des Bebauungsplans sowie die Frage des Umfangs des Schutzzwecks des § 34 Abs. 3 BauGB nicht nach jeder nur denkbaren Betrachtungsweise von vornherein ausgeschlossen.

Jedoch hat das Verwaltungsgericht den auch im Übrigen zulässigen Antrag zu Unrecht für begründet erachtet. Eine Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs gegen die kraft Gesetzes (§ 212a Abs. 1 BauGB) sofort vollziehbare Baugenehmigung kommt nur in Betracht, wenn das Interesse der Antragstellerin daran, dass von der angegriffenen Bauge-

nehmung vorerst kein Gebrauch gemacht werden darf, das öffentliche Interesse und das Interesse der Beigeladenen zu 1 und zu 2 an der sofortigen Vollziehung überwiegt. Dies ist hier nicht der Fall. Bei der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung lässt sich eine offensichtliche Rechtswidrigkeit oder Rechtmäßigkeit der von der Antragstellerin angegriffenen Baugenehmigung nicht feststellen; dies wirkt sich im Rahmen einer von den Erfolgsaussichten des Widerspruchs losgelösten Interessenabwägung zulasten der Antragstellerin aus.

Zunächst gilt, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen (§ 72 Abs. 1 SächsBO i. V. m. § 64, § 2 Abs. 4 Nr. 4 SächsBO), wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind. Zudem kann sich die Antragstellerin auf die Rechtswidrigkeit einer Baugenehmigung nur berufen, wenn sie durch diese in sie als Nachbarin schützenden Rechten verletzt wird. Zugunsten der Antragstellerin kann zunächst unterstellt werden, dass der Bebauungsplan „.....“ unwirksam ist. In diesem Fall beurteilt sich das Vorhaben sodann nach § 34 BauGB, was wohl aufgrund der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Bebauung (Porta-Möbelhaus, Teppich Kibek und Medi Max) zwischen den Beteiligten des Verfahrens auch nicht streitig ist. Allerdings kann sich die Antragstellerin dabei nicht - anders als bei einem Außenbereichsvorhaben (vgl. BVerwG, Urt. v. 1.8.2002, BVerwGE 117, 25) - auf einen Verstoß gegen § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB stützen, wonach sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen können. Vom Schutzzumfang des § 34 BauGB wird dieser öffentliche Belang bereits nicht erfasst, denn Inhalt des Tatbestandsmerkmals der „Eigenart der näheren Umgebung“ sind nicht die städtebaulichen Auswirkungen, die § 11 Abs. 3 BauNVO näher regelt (BVerwG, Urt. v. 17.9.2003, BVerwGE 119, 25 und Beschl. v. 17.2.2009 - 4 B 4/09 -, zitiert nach juris). Die Antragstellerin kann sich deshalb nur auf schädliche Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 BauGB) berufen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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, wobei die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Gebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Den Schutzzumfang des § 34 BauGB bildet der zuvor genannte objektive Tatbestand der Vorschrift. Das bedeutet, dass ein Vorhaben, das sich rücksichtsvoll in die nähere Umgebung einfügt, rechtmäßig ist. Wird es genehmigt, so kann ein Nachbar hierdurch nicht in seinen Rechten verletzt sein (vgl. BVerwG, Urt. v. 11.2.1993, a. a. O.). Zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und zum Umfang des nachbarrechtlichen Schutzes und der Nichtanwendbarkeit der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO hat das Bundesverwaltungsgericht in der zuvor genannten Entscheidung weiter das Folgende ausgeführt:

„(...) Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wird im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB innerhalb des Bezugsrahmens der näheren Umgebung durch vier Kriterien bestimmt, nämlich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Mit diesen Tatbestandsmerkmalen hat es, von der Sicherung der Erschließung, den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie dem Schutz des Ortsbildes abgesehen, nach dem Wegfall der sonstigen öffentlichen Belange als eines weiteren Steuerungsmittels sein Bewenden. Die in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Kriterien sind keiner Anreicherung um Elemente zugänglich, die sich als zusätzliche Zulässigkeitshürden erweisen. Dies trifft nicht zuletzt für etwaige Zielvorgaben der Raumordnung zu. Dem begegnet die Revision ohne Erfolg mit einem Hinweis auf § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Daraus lässt sich indes nicht die Folgerung ableiten, dass sich ein Einzelhandelsvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB nur dann einfügt, wenn es den Anforderungen genügt, die sich aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ergeben. Zwar trifft es zu, dass die Baunutzungsverordnung in Bezug auf die Abgrenzung der einzelnen Nutzungsarten als sachverständige Konkretisierung moderner Planungsgrundsätze im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB als Auslegungshilfe nutzbar gemacht werden kann (...). Jedoch enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Regelung mit Aussagekraft auch für den Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB nur insoweit, als er den großflächigen Einzelhandel als besondere Nutzungsart kennzeichnet und als solche aus dem Kreis des sonstigen Einzelhandels, Großhandels und produzierenden Gewerbes ausscheidet. Dagegen haben bei der Prüfung der Frage, ob sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach der Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einfügt, die städtebaulichen Auswirkungen außer Betracht zu bleiben, die den Verordnungsgeber veranlasst haben, diese Gruppe von Betrieben nur in Kerngebieten oder für sie festgesetzten Sondergebieten zuzulassen. Ob ein Bauvorhaben nach der Art der baulichen Nutzung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu qualifizieren ist, hängt nicht davon ab, wie es sich auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevöl-

kerung im Einzugsbereich der in § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bezeichneten Betriebe sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden auswirkt (vgl. hierzu § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Denn die Großflächigkeit stellt ein eigenständiges, von der in § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO normierten Vermutungsgrenze unabhängiges Tatbestandsmerkmal dar (...). Dagegen lässt sich im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB eine Beziehung zu dem für das Einfügen relevanten Kriterium der Art der baulichen Nutzung nicht über die in § 11 Abs. 3 BauNVO angesprochenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung herstellen.

c) Entgegen der Auffassung der Revision kommt auch die Eigenart der näheren Umgebung, die allein den nach § 34 Abs. 1 BauGB maßgeblichen (kleinräumlichen) Bezugsrahmen bildet, nicht als tauglicher Anknüpfungspunkt dafür in Betracht, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich Geltung zu verschaffen. In die Betrachtung einzubeziehen ist die Umgebung zum einen insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und zum anderen insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt (...). Wie weit die wechselseitige Prägung reicht, ist indes nicht anhand beliebiger städtebaulicher Belange zu ermitteln, sondern beurteilt sich nach den in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Kriterien der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche (...). Aus dem Umstand, dass der Gesetzgeber das Erfordernis des Einfügens auf den im Vergleich zum Ortsteil engeren Begriff der näheren Umgebung bezieht, lässt sich folgern, dass die prägende Wirkung, die von diesen Merkmalen einerseits in Richtung auf das Vorhaben und andererseits in Richtung auf dessen räumliches Umfeld ausgeht, nicht über den Ortsteil hinausreicht und erst recht nicht den Fernwirkungen gleichzusetzen ist, wie sie unter Einschluss der Beeinträchtigung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beschrieben sind. In welchem Umkreis die in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Kriterien eine prägende Kraft entfalten, hängt nicht davon ab, welche Bedeutung dem Vorhaben über die nähere Umgebung hinaus für die Zuordnung von Nutzungen in dem für § 11 Abs. 3 BauNVO charakteristischen größeren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zukommt. Folgewirkungen der in § 11 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Art besagen für sich genommen nichts darüber, ob das Vorhaben dem Maßstab gerecht wird, der sich, beschränkt auf die in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Merkmale, aus der Bebauung ergibt, die in der näheren Umgebung vorhanden ist. (...).“

Etwas anderes würde auch nicht gelten, wenn es sich vorliegend aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben um ein faktisches Sondergebiet handeln würde, denn § 34 Abs. 2 BauGB stellt ebenfalls nicht darauf ab, ob ein solches Gebiet im Wege der Planung hätte geschaffen werden dürfen oder müssen (vgl. BVerwG, Urt. v. 11.2.1993, a. a. O.).

Ob vorliegend schädliche Auswirkungen i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB anzunehmen sind, ist nach der Aktenlage und der hier vorzunehmenden summarischen Prüfung offen. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von einem Vorhaben (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB) keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemein-

den zu erwarten sein. Dabei ist auch im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO weder unmittelbar noch mittelbar heranzuziehen. Die Vorschrift verlangt vielmehr eine Prognose, die alle Umstände des jeweiligen Einzelfalls in den Blick nimmt (BVerwG, Beschl. v. 17.2.2009, a. a. O., und v. 17.12.2009, DVBl. 2010, 516, m. w. N.). Von Bedeutung im Rahmen der Prognose sind zum einen Kaufkraftabflüsse, die durch Marktgutachten belegt werden können. Zum anderen ist aber auch zu berücksichtigen, ob an anderer Stelle - jedoch in räumlicher Nähe des zentralen Versorgungsbereichs - bereits Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind und ob es sich bei dem in Rede stehenden zentralen Versorgungsbereich um einen „stabilen zentralen Versorgungsbereich“ oder um einen bereits vorgeschädigten Bereich handelt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 17.12.2009, a. a. O.) Für die Frage, ob ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich erwarten lässt, ist dementsprechend nicht allein ausschlaggebend, welcher Kaufkraftanteil abgeschöpft wird. Das Bundesverwaltungsgericht (Beschl. v. 17.12.2009, a. a. O.) hat dazu ausgeführt:

„(...) Maßgebend ist vielmehr, ob der neue Betrieb - ggf. in Zusammenschau mit einem bereits vorhandenen - so viel Kaufkraft vom zu schützenden zentralen Versorgungsbereich abzieht, dass dessen städtebauliche Funktion gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung kann auch dann zu bejahen sein, wenn der zur Genehmigung gestellte Betrieb für sich genommen weniger als 25 % der in einem Stadtteil insgesamt vorhandenen Kaufkraft abschöpft (...)“.

Auch bei einem Kaufkraftabfluss, der relativ gering ist und mithin unter 10 % liegt, kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht per se davon ausgegangen werden, dass dieser von untergeordneter Bedeutung ist (BVerwG, Beschl. v. 22.12.2009, BauR 2010, 269).

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze kann hier das Vorliegen von schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Antragsstellerin weder bejaht noch verneint werden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des vorgelegten Marktgutachtens einschließlich seiner Ergänzung und der Plausibilitätsprüfung, da vorliegend nicht allein entscheidend ist, ob es zu einem Kaufkraftabfluss von 6 % (vgl. S. 27 der Beschwerdeschrift der Beigeladenen zu 1) oder weniger oder zu einem solchen 10 % oder mehr kommt. Vielmehr wird in der Hauptsache im Einzelnen zu prüfen sein, ob die städtebauliche Funktion der Antragstellerin nach den Maßgaben der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gefährdet ist.

Erweisen sich die Erfolgsaussichten der Antragstellerin demnach bei der summarischen Prüfung als offen, fällt die summarische Prüfung zulasten der Antragstellerin aus. Insoweit legt der Senat die gesetzliche Wertung des § 212a Abs. 1 BauGB zugrunde, nach der ein Bauherr auch dann von einer Baugenehmigung Gebrauch machen darf, wenn sie von einem Dritten angefochten worden ist (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 6.6.2002, a. a. O.). Dieser trägt damit das Risiko, dass er im Falle der Aufhebung oder der Einschränkung der Baugenehmigung und des Erlasses einer Beseitigungsverfügung oder der Einschränkung der Nutzung das Gebäude entweder beseitigen muss oder nicht wie beabsichtigt nutzen kann. Umgekehrt bedeutet dies aus Sicht der Antragstellerin aber, dass durch die Verwirklichung des Bauvorhabens bereits "vollendete Tatsachen" geschaffen werden könnten, obwohl noch nicht feststeht, ob die Baugenehmigung in der vorliegenden Fassung Bestand haben wird. Damit besteht für sie grundsätzlich das Risiko, dass auch im Falle der Aufhebung der Baugenehmigung nicht der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird. Denn der Erlass der Beseitigungsverfügung steht im Ermessen der Behörde (§ 80 SächBO). Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass die vollendeten Tatsachen nicht durch den Baukörper geschaffen werden und sich die Antragstellerin gegen diesen im Rahmen des § 34 BauGB aufgrund der Vorprägung des Gebietes durch weitere größere gewerbliche Gebäude und in ihrer Funktion als Nachbargemeinde wohl auch nicht wenden kann. Einzustellen ist deshalb in die Interessenabwägung, dass sich die Antragstellerin als Nachbarin nicht gegen den Bau des Gebäudes an sich zur Wehr setzt, sondern gegen dessen Nutzung als Outlet-Center, die - ihrer Auffassung nach - zu einem erheblichen Kaufkraftabfluss bei ihren zentralen Versorgungsbereichen führen könnte. Dieser möglichen Rechtsverletzung eines Kaufkraftabflusses durch die Nutzung als Outlet-Center könnte aber auch - im Falle der planungsrechtlichen Unzulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 BauGB - später noch durch eine Einschränkung der Baugenehmigung wirksam begegnet werden, so dass hier durch die Baugenehmigung, die zunächst den Bau des Gebäudes vorsieht, keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden. Zudem besteht hier ein weiteres besonderes Dringlichkeitsinteresse für die Beigeladene zu 1, das sich aus den ihrerseits bereits aufgewendeten erheblichen Planungskosten ergibt. Soweit durch das Verwaltungsgericht neben der Schaffung von vollendeten Tatsachen das Planungserfordernis für das Vorhaben durch die Antragsgegnerin in die Interessenabwägung einbezogen wurde, kann dem nicht gefolgt werden. Denn ein solches Planungserfordernis kann der Beigeladenen zu 1 nach der zuvor ausgeführten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gerade nicht entgegen gehalten werden. Vielmehr muss der Antragsgegner für den Fall der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB die Bau-

genehmigung erteilen. Die Beigeladene zu 1 hat nämlich nach Maßgabe in § 34 BauGB einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung (§ 72 Abs. 1 SächsBO) gegenüber dem Antragsgegner. Der Antragsgegner kann auch nicht von der Erteilung - für den Fall einer geänderten Planungsabsicht - absehen, denn er ist in seiner Entscheidung gebunden (vgl. BVerwG, Urt. v. 17.9.2003, a. a. O.). Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu das Folgende ausgeführt:

„Fügt sich ein Einzelhandelsgroßbetrieb in die Eigenart der näheren Umgebung ein, etwa weil dort bereits ein Betrieb dieser Art steht, ist er nach der gesetzlichen Wertung in **§ 34 Abs. 1 BauGB** zuzulassen. Im Rahmen dieser gebundenen Entscheidung ist kein Raum für eine Abwägung widerstreitender interkommunaler Interessen (...).“

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, § 162 Abs. 3 VwGO. Da die Beigeladene zu 1 in beiden Instanzen und die Beigeladene zu 2 im Beschwerdeverfahren einen Antrag gestellt und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt haben, ist es angemessen, der unterlegenen Antragstellerin insoweit deren außergerichtliche Kosten aufzuerlegen.

Die Streitwertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren folgt aus § 52 Abs. 1 GKG i. V. m. Nr. 1.5 und 9.7.2 Streitwertkatalog 2004 (NVwZ 2004, 1327 = DVBl. 2004, 1525 = VBIBW 2004, 467).

Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

v. Welck

Kober

Schmidt-Rottmann

Ausgefertigt:

Bautzen, den

Sächsisches Obergerverwaltungsgericht

