

Az.: 1 B 66/11
3 L 27/11

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der

prozessbevollmächtigt:

- Antragstellerin -
- Beschwerdeführerin -

gegen

die Stadt
vertreten durch die Oberbürgermeisterin

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

wegen

Zurückstellungsbescheid; Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Oberverwaltungsgericht Heinlein

am 16. Juni 2011

beschlossen:

Die Beschwerde gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 1. März 2011 - 3 L 27/11 - wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 30.000,- € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Beschwerde der Antragstellerin hat keinen Erfolg.
- 2 Das Verwaltungsgericht hat den Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin gemäß § 80 Abs. 5 VwGO zu Recht abgelehnt. Aus den in der Beschwerdebegründung dargelegten Gründen, auf deren Prüfung der Senat beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), ergibt sich nichts für eine Änderung der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung.
- 3 Das Verwaltungsgericht hat den Antrag abgelehnt. Es spreche Überwiegendes dafür, dass der Antrag keinen Erfolg haben werde. Die Voraussetzungen für eine Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 Abs. 1 BauGB seien erfüllt. Der Stadtrat der Antragsgegnerin habe am 7. Dezember 2010 den Planaufstellungsbeschluss gefasst. Formelle Bedenken gegen diesen seien von der Antragsgegnerin weder dargelegt worden noch ersichtlich. Auch das erforderliche Mindestmaß an Planungskonzeption sei gegeben. Planziel sei die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung des Einzelhandels im Sinne des Zentrenkonzepts der Antragsgegnerin auf der Basis des § 9 Abs. 2a BauGB. Ob nach

dem zu erarbeitenden Bebauungsplan Gewerbebetriebe, wie sie die Antragstellerin errichten wolle, unzulässig seien, könne im derzeitigen Planungsstadium noch nicht beantwortet werden. Es sei in diesem Planungsstadium auch noch nicht erforderlich, die später im Planbereich zulässigen Einzelhandelsbetriebe zu benennen. Aus dem Aufstellungsbeschluss ergebe sich jedenfalls, dass in dem beabsichtigten Versorgungsbereich Regelungen zu Versorgungsbetrieben getroffen werden sollen. Es handele sich nicht um eine reine Negativplanung. Die Antragsgegnerin habe mit der Regulierung möglicher Einzelhandelsbetriebe ein hinreichend klares Planungsziel.

- 4 Die Antragstellerin trägt vor, das Verwaltungsgericht habe ihren Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs gegen den Bescheid vom 6. Januar 2011 zu Unrecht abgelehnt. Der Zurückstellungsbescheid sei rechtswidrig. Der Antragsgegnerin fehle ein konkretes Planungsziel. Das insoweit erforderliche Mindestmaß an einer Konkretisierung sei nicht eingehalten. Es handele sich um eine reine Negativplanung, mit der das Ansiedeln von Discontnern grundsätzlich verhindert werden solle. Der Aufstellungsbeschluss gebe lediglich den Wortlaut des § 9a BauGB wieder, ohne darüber hinaus ein konkretes Planungsziel zu benennen. Das Verwaltungsgericht habe versäumt zu prüfen, ob das Zentrenkonzept den Planungsanforderungen genüge, die das Straßenbaurecht stelle. Das Zentrenkonzept sei keine geeignete Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet der Antragsgegnerin, denn es sei durch zahlreiche Ausnahmegenehmigungen und Abweichungen in Frage gestellt. Zudem besitze dieses Konzept, das bereits vom 5. Januar 2005 datiere, nur eine Aussagekraft für fünf Jahre. Mit dem Bebauungsplan solle ein überholtes Einzelhandelskonzept umgesetzt werden. Seitens des Verwaltungsgerichts sei ferner nicht geprüft worden, ob und in welcher Weise die von der Rechtsprechung konkretisierten Anforderungen an eine sicherungsfähige Planung auf Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB Anwendung fänden. Es sei zudem völlig unklar, welche zu sichernden Versorgungsbereiche mit dem aufzustellenden Bebauungsplan gesichert werden sollten. Eine sicherungsfähige Planung bei Bebauungsplänen setze zwingend voraus, dass aus den Aufstellungsplänen erkennbar sei, auf welche Art von Einzelhandelsnutzungen sich die Planung beziehen solle. Eine Differenzierung allein nach der Verkaufsfläche sei nicht zulässig und könne deshalb nicht zum Gegenstand einer Festsetzung eines Bebauungsplans gemacht werden.

- 5 Diese Einwände führen nicht zur Änderung der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung, denn auch nach Auffassung des Senats spricht Überwiegendes dafür, dass der Zurückstellungsbescheid nach der im vorläufigen Rechtsschutzverfahren gebotenen summarischen Prüfung rechtmäßig sein dürfte. Rechtsgrundlage für den Bescheid ist § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Danach hat die Baugenehmigungsbehörde, wenn eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB nicht beschlossen wird, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, oder eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten ist, auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Eine Veränderungssperre kann erlassen werden, wenn bei ihrem Erlass die Bebauungsplanung, die gesichert werden soll, hinreichend konkretisiert ist. Das ist der Fall, wenn diese erkennen lässt, was Inhalt des zu erwartenden Bebauungsplans werden soll, d. h. die Gemeinde bereits positive Vorstellungen über den Inhalt des Bebauungsplans entwickelt hat (vgl. BVerwG, Beschl. v. 1. Oktober 2009, BauR 2010, 65; OVG NRW, Beschl. v. 11. Februar 2008 - 10 B 1614/07 -, Rn. 4, juris, Beschl. v. 31. März 2008 - 10 B 286/08 -, Rn. 7 ff. und v. 11. Juli 2007 - 7 A 3851/06 -, Rn. 10, juris; NdsOVG, Beschl. v. 28. November 2006, BauR 2007, 522; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 27. Januar 2010, NvwZ-RR 2010, 468). Dabei müssen sich diese Vorstellungen nicht aus den Niederschriften zum Aufstellungsbeschluss ergeben, vielmehr genügt es, wenn sie sich aus anderen Akten, Unterlagen oder der bekannten Vorgeschichte ergeben (BVerwG, Beschl. v. 1. Oktober 2009 a. a. O.; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 27. Januar 2010 a. a. O.).
- 6 Daran gemessen dürften hier die Voraussetzungen des § 15 Abs. 1 BauGB erfüllt sein. Denn der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Antragsgegnerin hat am 7. Dezember 2010 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10/12 P.....straße beschlossen, in dessen Geltungsbereich das Vorhabengrundstück liegt und mit dem der Geltungsbereich auch durch den angefertigten Plan mittels gestrichelter Linie im Übrigen klar umrissen wurde. Ferner ist der Aufstellungsbeschluss ordnungsgemäß am 5. Januar 2011 im Amtsblatt der Antragsgegnerin bekanntgemacht worden. Diese hätte daraufhin eine Veränderungssperre erlassen dürfen (§ 14 Abs. 1 BauGB). Denn es lag neben dem Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan auch ein

Plankonzept vor, dass den Konkretisierungsanforderungen noch genügt. Dabei gelten diese Anforderungen auch für einfache Bebauungspläne (§ 13 Abs. 1 BauGB) nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. OVG NRW, Beschl. v. 31. März 2008 a. a. O., Rn. 7 ff.; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 27. Januar 2010 a. a. O.), insbesondere kann sich ein solcher Bebauungsplan auch auf den Ausschluss bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen beschränken, wenn dies der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dient (vgl. OVG NRW, Beschl. v. 11. Februar 2008 a. a. O., Rn.5), ohne dass deshalb von einer Verhinderungsplanung auszugehen ist. Daran gemessen besteht vorliegend ein positives Planungsziel. Denn durch die mit dem Aufstellungsbeschluss in Gang gesetzten Planung soll auf der Basis des Zentrenkonzepts vom 11. Oktober 2006 der zentrale Versorgungsbereich der Antragsgegnerin, der im Zentrenkonzept konkret beschrieben ist, vor schädigenden Wirkungen geschützt werden, um so die Chancen für die dortige Ansiedlung und Etablierung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben zu stärken. Vorliegend lässt sich den Unterlagen der Antragsgegnerin entnehmen, dass u. a. Lebensmittelmärkte als innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe nur mit einer begrenzten Verkaufsfläche (300 m²) zugelassen werden sollen. Die Anlagenart „Lebensmittelmärkte“ wird zwar weder im Aufstellungsbeschluss noch in seiner Begründung ausdrücklich genannt, jedoch ist dem Konkretisierungserfordernis genügt - wie zuvor ausgeführt -, wenn sich die Vorstellungen der Gemeinde aus anderen Unterlagen und Umständen ergeben (BVerwG, Beschl. v. 1. Oktober 2009 a. a. O. und OVG Rh.-Pf. Urt. v. 27. Januar 2010 a. a. O.). Letzteres ist hier der Fall, denn der Zurückstellungsbescheid konkretisiert die Ausführungen im Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der Anlagenart. Dort wird nämlich das Folgende ausgeführt: „Bei der zukünftigen Festsetzungen ist insbesondere der Erhaltung oder Entwicklung des Stadtzentrums (A-Zentrum) Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es in den letzten Jahren viel Mühe und Zeit gekostet hat, einen größeren Vollsortimenter (...) und einen Discounter (...) für die Ansiedlung im Stadtzentrum zu gewinnen.“

- 7 Im Übrigen muss sich die Gemeinde aber auch nicht schon zu Beginn des Aufstellungsverfahrens auf ein detailliert bestimmtes Planungsziel festlegen. Es ist vielmehr Sinn und Zweck der Vorschriften über die Planaufstellung, dass der Bebauungsplan während des Verfahrens erst erarbeitet wird (vgl. OVG NRW, Beschl. v. 11. Juli 2007 a. a. O., Rn. 19). Eine Vorweggenommene Normenkontrolle des

künftigen Bebauungsplans ist deshalb nicht vorzunehmen, so dass es unerheblich ist, ob die beabsichtigten Festsetzungen derzeit hinreichend bestimmt sind oder noch einer Spezifizierung bedürfen, um den Anforderungen des § 9 BauGB umfänglich zu genügen (vgl. OVG NRW, Beschl. v. 31. März 2008 a. a. O., Rn. 9 ff.; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 27. Januar 2010 a. a. O.).

- 8 Des Weiteren ist der beabsichtigte Schutz von zentralen Versorgungsbereichen nicht auf die Abwehr großflächiger Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BaNVO beschränkt, da jedenfalls im Einzelfall auch ein oder mehrere Vorhaben unterhalb dieser Schwelle schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können (vgl. OVG NRW, Urt. v. 1. Juli 2009, DVBl. 1009, 1184).
- 9 Ferner führt der Einwand der Antragstellerin, das Zentrenkonzept sei ungeeignet, weil es viele Ausnahmen erfahren habe und seine Gültigkeit aufgrund der Befristung von fünf Jahren abgelaufen sei, zu keiner anderen Beurteilung. Dabei ist nach den vorliegenden Behördenvorgängen für eine befristete Geltung des Zentrenkonzepts nichts ersichtlich. Dieses ist vielmehr nach den vorliegenden Behördenvorgängen aufgrund weiterer Beschlüsse vom 26. November 2008 und 16. Dezember 2009 konkretisiert worden, wodurch ersichtlich wird, dass dieses nach wie vor Priorität genießt und die Antragstellerin gerade nicht beabsichtigt, von diesem Abstand zu nehmen oder dieses aufzuweichen. Auch eine fehlende Eignung ist weder substantiell vorgetragen noch ersichtlich. Dem Inhalt des Zentrumskonzepts und den ergänzenden - zuvor genannten - Beschlüssen lässt sich vielmehr entnehmen, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Zentrum gestärkt werden und gerade auch der Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben außerhalb dieses Zentrums entgegengewirkt werden soll (vgl. Nr. 4 Buchst. c des Beschl. v. 11. Oktober 2006, geändert durch Beschl. v. 26. November 2008 und Beschl. v. 16. Dezember 2009).
- 10 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Hinsichtlich der Höhe des Streitwerts (§ 52 Abs. 1 GKG) folgt der Senat der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die die Beteiligten nichts Substantielles vorgetragen haben.

11

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

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Heinlein

Ausgefertigt:

Bautzen, den

Sächsisches Obergerverwaltungsgericht