

Az.: 1 A 502/12  
7 K 1594/09

Ausfertigung



# SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

## Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -  
- Berufungskläger -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Landeshauptstadt Dresden  
vertreten durch die Oberbürgermeisterin  
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Beklagte -  
- Berufungsbeklagte -

wegen

Baugenehmigung (Errichtung Einkaufsmarkt und Parkplatz)  
hier: Berufung

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 Dr. Pastor aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 20. März 2013

am 22. März 2013

### **für Recht erkannt:**

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 21. Juni 2011 - 7 K 1594/09 - geändert.

Die Beklagte wird unter Aufhebung der Bescheide vom 24. Mai 2007 und des Widerspruchsbescheids der damaligen Landesdirektion Dresden vom 29. September 2009 verpflichtet, über den Antrag des Klägers vom 23. Oktober 2006 auf Erteilung einer Baugenehmigung in Bezug auf die Flurstücke Nr. F1... und Nr. F2. der Gemarkung B..... unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen zu  $\frac{3}{4}$  und der Kläger zu  $\frac{1}{4}$ .

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

- 1 Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Einkaufsmarktes (.....) auf dem Grundstück B.....straße in ....., Flurstück Nr. F1... und F2. der Gemarkung B.....
  
- 2 Einen entsprechenden Antrag stellte er am 23. Oktober 2006, den die Beklagte mit Bescheid vom 24. Mai 2007 ablehnte. Das Bauvorhaben sei unabhängig vom Bestehen einer Veränderungssperre bauplanungsrechtlich unzulässig und verstoße zudem gegen Naturschutzrecht, da sich auf dem Vorhabengrundstück ein Biotop befinde. Ebenfalls mit Bescheid vom 24. Mai 2007 entschied die Beklagte, dass der Kläger die Kosten des Verfahrens in Höhe von 917,96 € zu tragen habe. Seinen Widerspruch gegen diese Bescheide wies die damalige Landesdirektion Dresden mit Widerspruchsbescheid vom 29. September 2009 zurück. Das nicht großflächige Vorhaben sei bauplanungsrechtlich zulässig. Es füge sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Der maßgebliche Umgebungsrahmen reiche von der B.....straße

bis hin zum U..... Platz. Vorzufinden sei eine gemischte Nutzung von Einzelhandelsgeschäften kleinerer und größerer Prägung bis hin zu einer Wohnnutzung. Das Maß der baulichen Nutzung variere zwischen kleineren und größeren Geschäftshäusern und Grundstücken, die völlig durch gewerbliche Nutzung geprägt seien, wie das ansässige BMW-Autohaus. Der U..... Platz, der sich anschließe, weise neben verkehrlichen Anlagen ein Geschäftszentrum auf. Danach setze sich die Geschäftsstraße fort, es folgten ein Schuhgeschäft, eine Tankstelle sowie ihr gegenüber ein Elektrofachgeschäft. Das Vorhabengrundstück folge im Anschluss an die Tankstelle. Das Vorhaben erzeuge auch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Es werde vielmehr Teil des Zentrums B..... sein. Ihm stünden aber § 26 Abs. 2 SächsNatSchG und § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG a. F. entgegen. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche sei in der selektiven Biotopkartierung Sachsen als mageres, feuchtes Grünland erfasst. Der besondere Wert bestehe in dem Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*). Es handele sich um ein besonders geschütztes Biotop i. S. von § 26 Abs. 1 Nr. 1 SächsNatSchG. Anhaltspunkte für die Erteilung einer Ausnahme seien nicht ersichtlich. Aufgrund des Vorkommens des Großen Wiesenknopfes sei die Fläche Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, der in den Anlagen II und IV der Richtlinie 92/43/EWG (sog. FFH-Richtlinie) aufgeführt sei und besonderen Schutz i. S. von § 10 Abs. 2 Buchst. b BNatSchG genieße. Der Kostenbescheid sei ebenfalls rechtmäßig.

3 Unter dem 16. Januar 2011 stellte der Kläger bei der Beklagten einen Antrag auf Befreiung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie einen Antrag auf Zulassung des Eingriffs nach § 26 Abs. 4 SächsNatSchG. Mit Schreiben vom 27. Mai 2011 teilte das Umweltamt der Beklagten mit, die noch nicht geklärte Zulässigkeit des Vorhabens ermögliche gegenwärtig eine Anwendung von § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht. Hinsichtlich der Biotopflächen werde darauf hingewiesen, dass die Ausnahme von den nach § 39 BNatSchG i. V. m. § 26 Abs. 4 SächsNatSchG geschützten Biotopflächen im Baugenehmigungsverfahren „gebündelt“ werde.

4 Der Kläger hat bereits am 29. Oktober 2009 Klage erhoben, die das Verwaltungsgericht Dresden mit Urteil vom 21. Juni 2011 - 7 K 1594/09 - abgewiesen hat. Die zulässige Klage sei im Haupt- und Hilfsantrag unbegründet. Das Vorhaben sei planungsrechtlich nicht zulässig, da ihm sowohl § 34 Abs. 2 BauGB als auch § 34 Abs. 3

BauGB entgegenstünden. Das Vorhabengrundstück liege im Innenbereich. Die Eigenart der näheren Umgebung entspreche einem allgemeinen Wohngebiet. Während die Bebauung am U..... Platz gewerblich geprägt sei, diene die Bebauung entlang der B.....straße jenseits der Platzrandbebauung vorwiegend dem Wohnen. Die Tankstelle sei nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig und stelle den Gebietscharakter nicht in Frage. Die Bebauung am U..... Platz habe nach den Feststellungen der Kammer optisch keine prägende Wirkung mehr auf den Vorhabenstandort. Der Einzelhandelsbetrieb sei - auch bei der Annahme einer fehlenden Großflächigkeit - in dem vorliegenden allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Er diene nicht der Versorgung des Baugebiets, durch ihn sollten vielmehr motorisierte Kunden außerhalb des Bereiches um den U..... Platz angesprochen werden. Auch nach dem Maß der baulichen Nutzung falle das Vorhaben aus dem durch straßenbegleitende Häuser gebildeten Rahmen. Des Weiteren stehe dem Vorhaben § 34 Abs. 3 BauGB entgegen. Der Standort gehöre nicht zum Zentrum U..... Platz, in dem bereits ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> vorhanden sei. Dass dieser als „Magnetbetrieb“ eine maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Zentrums habe, liege auf der Hand. Die Einschätzung der Beklagten, dass das Vorhaben zu einem erheblichen Kaufkraftabfluss führe, sei nicht nur plausibel, sondern naheliegend. Ob dem Vorhaben auch naturschutzrechtliche Gründe entgegenstünden, könne deshalb offen bleiben. Ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung unter Nebenbestimmungen (etwa zum Schutz des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings), wie er mit dem Hilfsantrag geltend gemacht wurde, scheidet ebenfalls aus.

5 Gegen das am 1. Juli 2011 zugestellte Urteil hat der Kläger am 13. Juli 2011 die Zulassung der Berufung beantragt. Nach der Begründung seines Antrags, die am 1. September 2011 einging, hat der Senat die Berufung mit Beschluss vom 16. Juli 2012 - 1 A 502/11 - zugelassen.

6 Der Kläger trägt vor, ihm stehe ein Anspruch auf Baugenehmigungserteilung zu. Die zeitliche Dauer der Veränderungssperre sei abgelaufen. Das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich zulässig. Ihm stünden auch keine naturschutzrechtlichen Vorschriften entgegen. Das Vorhabengrundstück liege entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts in einem Mischgebiet. Auf das Urteil des Senats vom 26. August 2010 - 1 A

158/08 - werde Bezug genommen. Im Übrigen stehe die Größe des Vorhabens seiner Zulässigkeit auch in einem allgemeinen Wohngebiet nicht entgegen. § 34 Abs. 3 BauGB komme nicht zur Anwendung. Das Vorhaben gehöre dem zentralen Versorgungsbereich an und könne deshalb bereits keinen Kaufkraftabfluss verursachen. Im Übrigen werde aber auf das Einzelhandelsgutachten der G..... mbH (...) von August 2011 Bezug genommen, das die Annahme der Zentrenschädlichkeit des Vorhabens widerlege. Naturschutzrechtliche Belange seien ebenfalls nicht verletzt. Der auf dem Grundstück vorhandene vernässte Bereich könne nicht als Biotop eingestuft werden. In der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ von Juli 2003 werde die Entwicklungsdauer für die binsen- und seggenreiche Nasswiese mit mindestens 25 Jahren angegeben. Die auf dem Grundstück vorhandenen Pflanzen seien jedoch erst in den vergangenen fünf Jahren gewachsen. Das Grundstück sei zuvor landwirtschaftlich oder als Ablagerungsfläche für Schienen und Betonplatten genutzt worden. Eine Ausnahme könne deshalb gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG erteilt werden. Auch § 44 BNatSchG stehe dem Vorhaben nicht entgegen. Im Übrigen könnten geeignete Nebenbestimmungen im Zusammenhang mit der Genehmigungserteilung aufgegeben werden.

7 Der Kläger beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 21. Juni 2011 - 7 K 1594/09 - zu ändern und die Beklagte unter Aufhebung der entgegenstehenden Bescheide zu verpflichten, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen,

hilfsweise, der Beklagten aufzugeben, diese Baugenehmigung vorbehaltlich von Nebenbestimmungen zum Schutz der etwa auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Populationen des Großen Wiesenknopfs und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sowie eines etwa auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Biotops zu erteilen.

8 Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

9 Das Verwaltungsgericht habe die Klage zu Recht abgewiesen. Dem Vorhaben stünden Vorschriften des Bauplanungsrechts entgegen. Dieses füge sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein. Das Verwaltungsgericht sei nachvollziehbar zu dem Ergebnis gekommen, dass die nähere Umgebung einem all-

gemeinen Wohngebiet entspreche. Das Vorhaben sei aber auch bei Einordnung der näheren Umgebung als Gemengelage nicht zulässig. Es seien nur vereinzelt Gewerbebetriebe vorhanden, die das Wohnen nicht störten. Vorbilder für das Vorhaben fehlten. Dieses falle auch aufgrund seiner Gebäudeausmaße aus dem Rahmen. Die insoweit maßgebliche Bebauung entlang der B.....straße zwischen der Einmündung der Q..... Straße bis zum R..... Weg sei durch offene kleinteilige, zweigeschossige, straßenbegleitende Bebauung mit Gebäudegrundflächen bis zu 175 m<sup>2</sup> geprägt. Lediglich die benachbarte Tankstelle weise mit 220 m<sup>2</sup> eine größere Grundfläche auf. Das Vorhaben, das eine Grundfläche von 1.238 m<sup>2</sup> einnehme, überschreite damit den vorgegebenen Rahmen. Dies gelte auch für die Bautiefe von 50 m, da im Übrigen nur eine maximale Bebauungstiefe von 35 m vorliege. Ferner stehe § 34 Abs. 3 BauGB dem Vorhaben entgegen. Es sei zu berücksichtigen, dass sich im Einkaufszentrum B..... bereits ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> befinde, dem eine „Magnetfunktion“ zukomme.

- 10 Naturschutzrecht stehe dem Vorhaben ebenfalls entgegen, da sich auf dem Grundstück ein gesetzlich besonders geschütztes Wiesenbiotop befinde. Die Biotopfeststellung sei am 24. Oktober 2010 von der unteren Naturschutzbehörde nach Maßgabe der Verwaltungsvorschrift Biotopschutz erfolgt. Die Bedingungen zur Ausbildung dieses Biotops seien offensichtlich langfristig, d. h. über mindestens 25 Jahre, gegeben gewesen. Auch die Tatsache eines einmaligen Umpflügens vor sieben Jahren ändere an diesem Umstand nichts. Ein Ausgleich sei nicht möglich. Ferner seien die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betroffen.
- 11 Der Senat hat das Vorhabengrundstück und dessen nähere Umgebung nach Maßgabe seines Beweisbeschlusses vom 20. März 2013 in Augenschein genommen. Wegen der dabei getroffenen Feststellungen wird auf die Niederschrift Bezug genommen.
- 12 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakten (2 Bände), insbesondere auf die Niederschrift vom 20. März 2013 mit dem Ergebnis der Inaugenscheinnahme und den zugrundeliegenden Behördenvorgang (1 Ordner, 3 Hefungen) Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

- 13 Die Berufung hat in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang Erfolg. Mit seinem in der mündlichen Verhandlung erörterten Rechtsschutzbegehren (§§ 88, 86 Abs. 3 VwGO) macht der Kläger geltend, er habe einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung, da dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstünden, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen seien (§§ 72 Abs. 1, 64 SächsBO). Soweit im Baugenehmigungsverfahren zu prüfende naturschutzrechtliche Vorschriften entgegenstünden, sei dem durch entsprechende Nebenbestimmungen Rechnung zu tragen (Hilfsantrag). Das so verstandene Verpflichtungsbegehren enthält als „minus“ einen Antrag auf Neubescheidung des Bauantrags. Dieser Antrag ist begründet; das darüber hinausgehende Verpflichtungsbegehren ist dagegen sowohl im Hauptantrag als auch im Hilfsantrag mangels Spruchreife unbegründet. Das Urteil des Verwaltungsgerichts ist deshalb zu ändern und die Beklagte zur erneuten Bescheidung zu verpflichten.
- 14 Der mit dem Hauptantrag gestellte Verpflichtungsantrag (§ 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO) hat keinen Erfolg. Über die Zulassung nach § 26 Abs. 4 SächsNatSchG, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit zu prüfen ist (§ 26 Abs. 5 SächsNatSchG, vgl. auch VwVSächsBO zu § 63 Nr. 3), kann derzeit nicht entschieden werden, da offen ist, ob dem Anspruch auf Baugenehmigungserteilung (§§ 72 Abs. 1 SächsBO, 64 SächsBO) § 26 Abs. 1 Nr. 1 SächsNatSchG (Biotopschutz) entgegensteht. Es liegt ein sogenanntes „steckengebliebenes“ Genehmigungsverfahren vor. Zwischen den Beteiligten ist bereits streitig, ob sich auf dem Vorhabengrundstück ein Biotop i. S. von § 26 Abs. 1 Nr. 1 SächsNatSchG befindet und ob, wenn dies der Fall wäre, ggf. eine Zulassung (§ 26 Abs. 4 SächsNatSchG) erfolgen kann. In einem derartigen Fall besteht ausnahmsweise keine Verpflichtung für das Gericht, die Sache spruchreif zu machen. Für die Möglichkeit, bei einer solchen Fallkonstellation ein Bescheidungsurteil gemäß **§ 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO** zu erlassen, spricht insbesondere, dass die Erteilung der Baugenehmigung im Falle einer naturschutzrechtlichen Zulassung ggf. mit zahlreichen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen usw.) zu versehen wäre. Grundsätzlich kann zwar auch ein Tatsachengericht mit Hilfe kundiger Sachverständiger ein Auflagenprogramm entwickeln und ihm mit dem Tenor des Verpflichtungsurteils Verbindlichkeit verschaffen. Hier sprechen jedoch individuelle Einschätzungen und Zweckmäßigkeitserwägungen gerade mit Blick auf die sich stellenden vielschichtigen naturschutzrechtlichen Fragen, die ggf. darauf zielen, ob diese oder

jene häufig gleichermaßen geeignete Auflage oder sonstige Nebenbestimmung hinzuzufügen ist, dafür, eine Entscheidung unter Mitwirkung des Fachamtes zu treffen (vgl. BVerwG, Urt. vom 14. April 1989, DÖV 1989, 772 und Urt. v. 14. Juli 2011, BVerwGE 140, 149; OVG NRW, Urt. v. 20. November 2012, NuR 2013, 146).

- 15 Soweit der Kläger auch einen Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG gestellt hat, ist über diesen seitens der Beklagten nicht im Baugenehmigungsverfahren, sondern - wie von der Beklagten im Schreiben vom 27. Mai 2011 auch angesprochen - gesondert zu entscheiden (§ 48 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG), dies gilt auch für die Frage, ob vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) aufgegeben werden können (vgl. Gutachten des Herrn Dr. Hanno Voigt vom 3. September 2010; vgl. auch Schütte/Gerbig in: Schlacke, GK-BNatSchG, 2012, § 44 Rn. 52 f. und 59).
- 16 Die Berufung ist in Bezug auf das im Hauptantrag als „minus“ enthaltene Bescheidungsbegehren begründet. Entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts steht der Erteilung der Baugenehmigung (§ 72 Abs. 1 i. V. m § 64 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) nicht § 34 BauGB entgegen.
- 17 Mangels Bestehens eines Bebauungsplanes für das Vorhabengrundstück beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.
- 18 Das Vorhabengrundstück liegt - unstreitig - im Innenbereich. Dies ist der Fall, wenn das Vorhabengrundstück, das hier im Ortsteil B..... liegt, an einem Bebauungszusammenhang i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB teilnimmt. Ein Bebauungszusammenhang ist zu bejahen, wenn eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich noch als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Bewertung des im Einzelfall vorliegenden konkreten Sachverhalts zu entscheiden (BVerwG, Beschl. v. 1. September 2010 - 4 B 21/10 -, juris m. w. N.).

- 19 Ausgehend hiervon gehört nach der Augenscheinseinnahme das Vorhabengrundstück auch unter Berücksichtigung seiner Fläche und seines Zuschnitts mit einer in die Tiefe gehenden Ausdehnung zu den Grundstücken an der Q..... Straße dem Bebauungszusammenhang an der B.....straße an. Es vermittelt aufgrund seiner Lage, im Anschluss an die Tankstelle, der im rückwärtigen Bereich anschließenden gewerblichen Bebauung, die über die Q..... Straße erschlossen wird, und dem im Weiteren an der B.....straße anschließenden Wohngebäude den Eindruck einer Baulücke und nicht den einer sogenannten „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ (vgl. dazu SächsOVG, Urt. v. 8. September 2011 - 1 A 741/11 -, juris Rn. 23, m. w. N.). Dieser Eindruck der Geschlossenheit wird durch die dem Vorhabengrundstück gegenüberliegende – ebenfalls straßenbegleitende – Bebauung der B.....straße verstärkt.
- 20 Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Innenbereichsvorhaben 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 bezeichneten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Gebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist **§ 31 Abs. 1 BauGB**, im Übrigen ist **§ 31 Abs. 2 BauGB** entsprechend anzuwenden.
- 21 Daran gemessen kann nach dem Ergebnis des am 20. März 2013 seitens des Senats eingenommenen Augenscheins nicht davon ausgegangen werden, dass die maßgebliche „nähere Umgebung“ in ihrer Eigenart einem der in der Baunutzungsverordnung beschriebenen Baugebiete - insbesondere einem faktischen allgemeinen Wohngebiet (**§ 4 BauNVO**) oder einem Mischgebiet (**§ 6 BauNVO**) - entspricht, vielmehr ist von einer so genannten Gemengelage auszugehen. Es kommt mithin weder auf die Frage an, ob es sich um einen der Versorgung eines allgemeinen Wohngebietes dienenden Lebensmitteldiscounter handelt, der die Schwelle zur Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vgl. **§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO**) von 800 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche nicht überschreitet noch darauf, ob die genannte Schwelle bei Einbeziehung der Einkaufswagenbox überschritten wird (vgl. BVerwG, Urt. v. 24. November 2005, BVerwGE 124, 364; BayVGH, Beschl. v. 13. März 2000 - 14 ZB 00.174 -, juris Rn. 3).

- 22 Das Bundesverwaltungsgericht hat zur Bestimmung und Begrenzung der näheren Umgebung ausgeführt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 29. August 2003 - 4 B 74.03 -, juris Rn. 2):

„... In der Rechtsprechung des Senats ist geklärt, dass bei der Bestimmung der ‚näheren Umgebung‘ darauf abzustellen ist, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die Umgebung und andererseits die Umgebung auf das Baugrundstück prägend auswirken kann (...). Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich dabei nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist ...“.

- 23 Dies zugrunde gelegt reicht die nähere Umgebung unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Augenscheins von der in unmittelbarer Nähe des Vorhabenstandortes angesiedelten Bebauung um den U..... Platz, an die sich die beidseitige Bebauung an der B.....straße unmittelbar anschließt, bis zu den Grundstücken B.....straße Nr. ... (stadtauswärts), Nr. ... (stadteinwärts) und zur Bebauung entlang der Q..... Straße auf der hinter dem Vorhabengrundstück gelegenen Seite von der Einbiegung am U..... Platz bis zur Q..... Straße.. einschließlich der zwischen der B.....straße und der Q..... Straße liegenden Flächen. Bei der so bestimmten näheren Umgebung hat der Senat berücksichtigt, dass sich das hier vorliegende Innenbereichsvorhaben an dem zu orientieren hat, was in seiner Umgebung an Bebauung tatsächlich vorhanden ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 29. August 2003 a. a. O.).

- 24 Innerhalb der bestimmten näheren Umgebung ist weder überwiegend Wohnbebauung (§ 4 Abs. 1 BauNVO) noch das Wohnen nicht störende Bebauung, die mit gewerblich genutzten Gebäuden durchmischt ist (§ 6 Abs. 1 BauNVO), vorhanden. Vielmehr wird die nähere Umgebung durch unterschiedlichste Elemente verschiedener Nutzungsarten (Wohnen, das Wohnen nicht störendes und störendes Gewerbe), die häufig nicht miteinander harmonieren und teilweise planlos aufeinander stoßen, geprägt, so dass sie einer so genannten Gemengelage entspricht (vgl. in diesem Zusammenhang Sächs-

OVG, Beschl. v. 4. Juni 2008 - 1 B 143/08 -, juris Rn. 4 und Urt. v. 27. Juli 2011 - 1 A 701/09 -, juris Rn. 33 f.).

- 25 Zwar befinden sich entlang der B.....straße eine Reihe von Wohngebäuden und Gebäude, die teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden. Zu berücksichtigen ist aber, dass daneben eine Vielzahl unterschiedlichster gewerblicher Nutzungen vorhanden ist. Dabei sind unterschiedliche Formen gewerblicher Nutzungen bereits entlang der B.....straße vorhanden. Wie auf dem Vorhabengrundstück sind dort eine Reihe von Werbeanlagen vorzufinden, des Weiteren sind Ladenlokale - wenn auch überwiegend leerstehend -, von denen jedoch eine nachprägende Wirkung ausgeht sowie eine Tankstelle vorhanden. Weitere gewerbliche Nutzung findet sich an den genannten Straßenabschnitt direkt anschließend in unmittelbarer räumlicher Nähe rund um den U..... Platz. Dort ist eine Vielzahl verschiedener baulicher Anlagen mit vielfältiger gewerblicher Nutzung anzutreffen (Eiscafé, Café, Schuhservice, Modeatelier, SB-Station der Sparkasse, Ortsteilzentrum U..... Platz mit einer Tanzschule, einer Gaststätte, einem .....-Markt, einer Bowlingbahn und einer „Druckertankstelle“). Gewerbliche Nutzung unterschiedlichster Art ist des Weiteren im rückwärtigen Bereich des Baugebiets an der Q..... Straße (Bosch-Servicebetrieb, Steinmetzbetrieb/Steinbildhauerbetrieb, Kunstschmiede- und Metallbaubetrieb) zu verzeichnen.
- 26 Bei der vorhandenen gewerblichen Nutzung handelt es sich weder um überwiegend das Wohnen nicht störendes Gewerbe noch um ein gleichwertiges Nebeneinander zweier Nutzungsarten, in der keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnt (vgl. BVerwG, Urt. v. 25. November 1983, BVerwGE 68, 207 und v. 21. Februar 1986, BRS 46 Nr. 51). Vorhanden sind vielmehr neben Wohngebäuden auch stark gewerblich geprägte Teilbereiche und Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören und deshalb grundsätzlich nur in Gewerbe- oder Industriegebieten (§§ 8, 9 BauNVO) zulässig sind und die aufgrund ihrer Anzahl und erheblichen Ausstrahlungswirkung auch keinen für die Bestimmung der Gebietsart unbeachtlichen Fremdkörper darstellen (vgl. BVerwG, Urt. v. 15. Februar 1990, BVerwGE 84, 322 und Urt. v. 7. Dezember 2006, BVerwGE 127, 231). Nach dem Ergebnis des Augenscheins ist das umschriebene Gebiet vielmehr von unterschiedlichen Nutzungsarten, die planlos aufeinanderstoßen und in einem Baugebiet grundsätzlich bodenrechtliche Spannungen

auslösen, geprägt. Auf die Umgebung Einfluss nehmende gewerbliche Anlagen sind die Tankstelle auf dem Nachbargrundstück an der B.....straße, der Bosch-Servicebetrieb mit fünf Hebebühnen, mit deren Hilfe offensichtlich Reparaturarbeiten an mehreren Kraftfahrzeugen gleichzeitig durchgeführt werden können und der Steinmetzbetrieb, beide im rückwärtigen Bereich des Vorhabenstandorts, und der Kunstschmiede- und Metallbaubetrieb, der ebenfalls an der Q..... Straße liegt. Diese Betriebe wirken aufgrund der von ihnen ausgehenden Dominanz- und Ausstrahlungswirkungen (Immissionen) jeweils über die unmittelbar angrenzenden sowie sichtbaren Bereiche weit hinaus (vgl. auch ThürOVG, Urt. v. 10. August 2005, BauR 2006, 483).

27 In die bestehende Gemengelage fügt sich das Vorhaben des Klägers auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, ein. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Innenbereich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in Bezug auf die Voraussetzung des Maßes in erster Linie auf solche Maße abzustellen ist, die nach außen hin wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht zueinander in Beziehung setzen lassen (vgl. BVerwG, Urt v. 23. März 1994, BauR 1994, 481; Beschl. v. 21. Juni 2007, BRS 71 Nr. 83; SächsOVG, Beschl. v. 20. Februar 2013 - 1 A 106/12 -, juris Rn. 7). Dies zugrunde gelegt, lässt sich das Vorhaben mit den baulichen Anlagen auf den benachbarten Grundstücken, d. h. der Tankstelle und dem Bosch-Servicebetrieb im rückwärtigen Bereich in Beziehung setzen. Es handelt sich um gewerbliche Nutzungen, die nach dem Ergebnis des Augenscheins jeweils in unmittelbarer Nähe des Vorhabengrundstücks liegen, von diesem aus sichtbar sind und in ihren Maßen, aber auch nach ihrer Bauweise ähnlich nach außen in Erscheinung treten, nämlich als gewerbliche, im Wesentlichen eingeschossige Zweckbauten.

28 Bezüglich des Merkmals der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist die nähere Umgebung im Regelfall zwar ebenfalls enger als bei dem Merkmal der Art der baulichen Nutzung zu bemessen. Dies bedeutet aber nicht, dass insoweit nur die Bebauung entlang der B.....straße maßgeblich ist, vielmehr sind auch hier bei der Bestimmung der näheren Umgebung die konkreten Umstände vor Ort in die Bewertung einzubeziehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 16. Juni 2009, BauR 2009, 1564).

Vorliegend ergibt sich nach dem Ergebnis des Augenscheins, dass die von den überbauten Grundstücksflächen ausgehende Prägung vorliegend bis zu dem in unmittelbarer Nähe liegenden U..... Platz reicht. Dieser prägt den Charakter auch hinsichtlich der Überbauung der Grundstücke bis in die von ihm abzweigenden Straßen, was durch die unterschiedlich bebauten Grundstücksflächen in dem Bereich - wie auch auf den Luftbilddaufnahmen erkennbar - deutlich wird. Vor diesem Hintergrund finden sich vergleichbar überbaute Flächen am U..... Platz (Einkaufszentrum). Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme liegt auch keine Beeinträchtigung des Ortsbilds vor; die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind ebenso gewahrt.

29 Des Weiteren steht dem Vorhaben des Klägers § 34 Abs. 3 BauGB nicht entgegen, da es sich in das vorhandene Zentrum eingliedert und bereits deshalb nicht zu schädlichen Auswirkungen auf das Versorgungszentrum B..... haben kann. Nach der Vorschrift dürfen von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Zentrale Versorgungsbereiche können dabei auch Grund- oder Nahversorgungszentren sein (vgl. OVG NRW, Urt. v. 13. Juni 2007, BauR 2007, 2012). In Bezug auf die räumliche Abgrenzung eines solchen zentralen Versorgungsbereichs ist auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 12. Juli 2012 - 4 B 13.12 -, juris Rn. 4).

30

Daran gemessen ist der zentrale Versorgungsbereich in B..... nach dem Ergebnis des Augenscheins nicht auf das Einkaufszentrum U..... Platz begrenzt; vielmehr setzt sich das Zentrum in der Form eines Nahversorgungszentrums über den U..... Platz hinaus über die von ihm abgehenden oder in ihn einmündenden Straßen fort, was durch die dort vorhandene dicht gedrängte gewerbliche Nutzung deutlich wird. So ist - wie bereits ausgeführt - nicht nur im Einkaufszentrum gewerbliche Nutzung der Dienstleistungsbranche vorhanden, sondern rund um den U..... Platz. Es handelt sich um eine Vielzahl entsprechender gewerblicher Nutzungen durch Geschäfte, Handwerks-, Versorgungs-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Freizeitbetriebe, wie ein Eiscafé, ein Café, ein Modeatelier, eine SB-Station der Sparkasse. Dazu kommt das Ortsteilzentrum U..... Platz mit einer Tanzschule, einer Gaststätte, einem .....-Markt, einer Bowlingbahn und einer „Druckertankstelle“. An der Ecke zur B.....straße ist weitere gewerbliche Nutzung mit einem Schuhservice (Betrieb mit

Schuhverkauf und Reparaturbetrieb) vorhanden. Die gewerbliche Nutzung setzt sich daran anschließend sowohl über die B.....straße (Tankstelle, verschiedene Werbeanlagen und Ladenlokale) als auch auf der Q..... Straße (u. a. Werbeanlagen, Bosch-Servicebetrieb, Steinmetz mit Grabsteinen, Kunstschmiede- und Metallbaubetrieb) fort. Mithin liegt der Vorhabenstandort noch im Zentrum von B..... und ist damit integrierter Bestandteil desselben (vgl. BVerwG, Urt. v. 17. Dezember 2009, BVerwGE 136,18, VGH BW, Urt. v. 20. Dezember 2011, BauR 2012, 905). Es ist deshalb nicht zu erwarten, dass die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Dies gilt auch mit Blick darauf, dass in dem Zentrum bereits ein dem Bauantrag vergleichbarer Lebensmitteldiscounter vorhanden ist, denn Schutzzweck des **§ 34 Abs. 3 BauGB** ist allein die Vermeidung städtebaulich „nachhaltiger“ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch unerwünschte Fernwirkungen (BVerwG, Urt. 11. Oktober 2007, BVerwGE, 129, 307). Die Vorschrift dient nicht dem Schutz vor Konkurrenten im Versorgungsbereich, die noch dazu - wie hier - ein ähnliches Sortiment anbieten (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand 1. September 2012, § 34 Rn. 83, m. w. N.).

31

Der Hilfsantrag, mit dem der Kläger die Verpflichtung der Beklagten zur Baugenehmigungserteilung vorbehaltlich von Nebenbestimmungen zum Schutz auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Biotops verfolgt, hat aus den zuvor genannten Gründen zum steckengebliebenen Genehmigungsverfahren ebenfalls keinen Erfolg.

32

Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 VwGO. Die Revision ist nicht zuzulassen, da keiner der Gründe des **§ 132 Abs. 2 VwGO** vorliegt.

### **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 schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr in Sachsen (SächsERVerkVO) vom 6. Juli 2010 (SächsGVBl. S. 190) in der jeweils geltenden Fassung 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 schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der SächsERVerkVO 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 durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:  
Meng

Schmidt-Rottmann

Dr. Pastor

### **Beschluss**

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 119.700,- € festgesetzt.

### **Gründe**

- 1 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1 GKG. Der Senat folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die die Beteiligten substantiell nicht eingewandt haben.

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

2

gez.:  
Meng

Schmidt-Rottmann

Dr. Pastor

*Ausgefertigt:*

*Bautzen, den*

*Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*

*Schika*

*Justizobersekretärin*