

Az.: 1 B 96/18
7 L 43/18

beglaubigte
Abschrift



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der mbH

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

- Antragstellerin -
- Beschwerdegegnerin -

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch den Oberbürgermeister
dieser vertreten durch das Rechtsamt
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdeführerin -

wegen

Baurecht; 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 24. Mai 2018

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Dresden vom 15. Februar 2018 - 7 L 43/18 - wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 2.500,- € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die zulässige Beschwerde ist nicht begründet. Aus den - innerhalb der gesetzlichen Begründungsfrist dargelegten - Gründen der Antragsgegnerin, die den Prüfungsumfang des Senats begrenzen (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), ergibt sich nicht, dass das Verwaltungsgericht dem Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebende Wirkung der Klage gegen die sofortige Zurückstellung des am 25. April 2016 beantragten Bauvorhabens der Antragstellerin gemäß § 80 Abs. 5 VwGO zu Unrecht stattgegeben hat.
- 2 Das Verwaltungsgericht hat zur Begründung des angefochtenen Beschlusses ausgeführt, dass ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Zurückstellungsbescheids bestünden. Die Voraussetzungen für eine Zurückstellung auf der Grundlage des § 15 Abs. 1 BauGB lägen nicht (mehr) vor, da die Zwölfmonatsfrist seit dem 25. Juli 2017 abgelaufen sei. Die Zeiten der verzögerten Bearbeitung des Baugesuchs seien zu berücksichtigen. Die „faktische“ Zurückstellung des Baugesuchs habe am 26. Juli 2016 begonnen. Die Bearbeitungszeit sei verzögert worden, da die in der Regel geltende Frist von drei Monaten zur Bearbeitung ohne konkreten Anlass überschritten worden sei. Der Antrag auf Erlass eines Vorbescheids und der Zurückstellungsbescheid seien zudem aus denselben Gründen, nämlich der Beibehaltung der bereits bestehenden Zentren, abgelehnt worden. Die Versagung des

Vorbescheids zu der Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sei rechtswidrig. Das Vorhaben sei hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig. Die nähere Umgebung entspreche keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO genannten Baugebiete. Zudem habe die Antragsgegnerin trotz der Existenz des H.....-Marktes, der ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sei, kein Sondergebiet festgesetzt. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sei gem. § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Art der Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig, wenn in der näheren Umgebung mindestens ein Betrieb i. S. v. § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO vorhanden sei. Dies sei hier mit dem H.....-Markt der Fall, bei dem es sich in gleicher Weise um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO handle wie bei dem Vorhaben der Antragstellerin. Auf die von der Antragsgegnerin im Bauvorbescheid in Bezug genommenen Normen des § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO komme es nicht an, da ein Bebauungsplan nicht Gegenstand der Prüfung des Bauvorbescheids gewesen sei. Die Ablehnung des Bauvorbescheids habe die Antragsgegnerin mit der Beibehaltung von vier Zentren begründet. Dies gelte auch für den Zurückstellungsbescheid, so dass die erforderliche Kausalität gegeben sei. Für die Berechnung der „faktischen“ Zurückstellungszeiten sei nicht von Bedeutung, dass der Vorbescheid mit dem Zurückstellungsbescheid aufgehoben worden sei.

3 Die Antragsgegnerin wendet ein, dass der Zurückstellungsbescheid gem. § 15 Abs. 1 BauGB rechtmäßig sei. Die Voraussetzungen den Erlass einer Veränderungssperre hätten vorgelegen. Die Zurückstellung habe entsprechend der Norm für zwölf Monate erfolgen können. Weder sei der Bauvorbescheid ungerechtfertigt verzögert erlassen worden noch sei dieser rechtswidrig gewesen.

4 Eine Bearbeitungszeit sei für den Erlass eines Bauvorbescheids gerade nicht vorgesehen. Die Anwendung von § 69 Abs. 4 SächsBO sei explizit ausgenommen. Zudem sei zu berücksichtigen, dass das Vorhaben im Verfahren gem. § 64 BauGB zu prüfen sei, in dem die Dreimonatsfrist ebenfalls nicht gelte. § 75 VwGO könne ebenfalls nicht herangezogen werden, weil für die Bearbeitungszeit ein zureichender Grund anzunehmen sei. Vor Erlass des Bauvorbescheids sei die Antragstellerin nach Beteiligung des Stadtplanungsamts, das wiederum die Fachämter beteiligte, und Eingang der Stellungnahme noch zur beabsichtigten Entscheidung anzuhören gewesen. Die Antragstellerin habe mit am 18. Juni 2016 eingegangenen Schriftsatz

umfassend Stellung genommen, so dass eine erneute Beteiligung des Stadtplanungsamts erfolgte und eine Entscheidung innerhalb von drei Monaten deshalb nicht mehr möglich gewesen sei.

5 Der Vorbescheid sei auch rechtmäßig ergangen. Die nähere Umgebung sei von einer Gemengelage geprägt. In dieser fehle es an einem vergleichbaren Vorbild. Der H.....-Markt sei mit dem geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt der Antragstellerin nicht vergleichbar, da die Märkte unterschiedliche Sortimente hätten. Für die unterschiedliche bauplanungsrechtliche Beurteilung könne § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO mit der danach ableitbaren Gliederung von Baugebieten herangezogen werden. Dies gelte ungeachtet dessen, dass die Norm grundsätzlich im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen stehe. Vorliegend sei eine spezialisierte und „vorhabenkonkrete“ Beurteilung erforderlich. Es sei zudem zu berücksichtigen, dass der Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von 16.600 m² auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 601, D.....- P..... Nr. 5, Baumarkt D..... Straße/H.....straße errichtet worden sei und dieser innenstadtrelevante Ergänzungs- und Randsortimente flächenmäßig reglementiere. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verweise darauf, dass mit den Festsetzungen „Rücksicht auf die städtebaulichen Belange der D..... Innenstadt und der Nachbarstadt P....“ zu nehmen sei. Auch die im Bebauungsplanverfahren eingeholte Kaufkraftanalyse belege, dass sich ein Baumarkt deutlich von einem Lebensmittelmarkt unterscheide. Ein etwaiger „faktischer“ Baustopp sei auf die Frist nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht anzurechnen gewesen.

6 Aus diesen - innerhalb der Beschwerdebegründungsfrist vorgebrachten - Erwägungen der Antragsgegnerin ist nicht ersichtlich, dass die nach § 80 Abs. 5 VwGO gebotene Interessenabwägung zu ihren Gunsten auszugehen hat. Bei dieser Abwägung kommt es maßgeblich darauf an, ob die Klage des Antragstellers voraussichtlich Erfolg haben wird. Dies ist hier wohl auch nach dem Beschwerdevorbringen voraussichtlich der Fall.

7 Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten auszusetzen, falls eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB nicht

beschlossen wird, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. § 14 Abs. 1 BauGB verlangt, dass ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist.

8 Davon ausgehend dürfte die von der Antragsgegnerin bestimmte Zurückstellungsfrist von zwölf Monaten im Zurückstellungsbescheid vom 23. Juni 2017 rechtswidrig sein, da bei der Bemessung der Frist die Zeiten, in denen das Baugesuch faktisch zurückgestellt war, nicht berücksichtigt wurden. Zwar kann grundsätzlich ein ablehnender Bauvorbescheid - wie hier- auch aufgehoben und durch einen Zurückstellungsbescheid ersetzt werden, etwa nach einer wesentlichen Änderung der Sach- und Rechtslage (NdsOVG; Beschl. v. 30. September 1992 - 6 L 3200/91 -, juris Rn. 22). Dies gilt aber dann nicht, wenn eine Bauvoranfrage rechtswidrig abgelehnt und die Zurückstellung erst später nachgeschoben wurde.

9 Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB stellt die Zwölfmonatsfrist die Höchstfrist dar. Dies ergibt sich aus der Formulierung „für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten“. Die Bauaufsichtsbehörde hat daher den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit anzuwenden und zu entscheiden, welche Frist erforderlich, aber auch ausreichend ist, um den von der (um-)planenden Gemeinde verfolgten Zweck zu erreichen (vgl. NdsOVG, Beschl. v. 30. September 1992 a. a. O., juris Rn. 23 und v. 28. November 2006 - 1 ME 147/06 -, juris Rn. 46). Dabei hat sie Zeiten eines faktisch zurückgestellten Baugesuchs zu berücksichtigen (vgl. NdsOVG, Beschl. v. 28. November 2006 a. a. O., juris Rn. 48 m. w. N.; vgl. auch Senatsbeschl. v. 30. Januar 2015 - 1 C 29/12 , juris Rn. 26 m. w. N. zu § 17 BauGB), da anderenfalls § 15 BauGB in seinen Rechtsfolgen unschwer unterlaufen werden könnte (vgl. BVerwG, Urt. v. 11. November 1970 - IV C 79.68 -, juris Rn. 18). Der Zeitraum der faktischen Zurückstellung ist deshalb bei einer rechtswidrigen Ablehnung eines Baugesuchs oder einer Bauvoranfrage auf die Zurückstellungsfrist des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB anzurechnen.

10 Eine faktische Zurückstellung, die bei der Zurückstellungsfrist zu berücksichtigen gewesen wäre, lag hier jedenfalls mit der Ablehnung des Antrags auf Erteilung eines Bauvorbescheids am 9. September 2016 nach der Zustellung am 14. September 2016

vor. Dabei fallen auch Bauvoranfragen grundsätzlich unter § 15 BauGB (vgl. BVerwG, Urt. v. 11. November 1970 a. a. O., juris Rn. 19).

11 Mit dem Bescheid vom 9. September 2016 hat die Antragsgegnerin die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gem. § 34 Abs. 1 BauGB wohl zu Unrecht verneint. Auf die zutreffenden Ausführungen im angegriffenen Beschluss auf S. 9 Abs. 2 bis S. 11 Abs. 3 wird dabei gem. § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug genommen. Der Senat teilt auch die Auffassung, dass die von der Antragsgegnerin vorgenommene Orientierung an den unterschiedlichen Sortimenten der beiden Einzelhandelsbetriebe nicht auf eine entsprechende Anwendung von § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO gestützt werden konnte. Es handelt sich um Bestimmungen, die ausdrücklich an Festsetzungen in einem Bebauungsplan anknüpfen. Soweit die Kernbereiche der Innenstädte von D..... und P.... vor einem Kaufkraftabfluss geschützt werden sollen, wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Baumarkt festgelegt sei, beurteilt sich dies nach § 34 Abs. 3 BauGB, der aber nicht Gegenstand der mit dem Antrag auf Erlass eines Vorbescheids (§ 75 SächsBO) gestellten Frage war.

12 Die Kostenfolge ergibt sich aus § 154 Abs.2 VwGO.

13 Hinsichtlich des Streitwerts (§§ 47, 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG) folgt der Senat der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die die Beteiligten nichts vorgetragen haben.

14 Dieser 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