

8 B 11205/09.OVG  
4 L 1002/09.NW



# OBERVERWALTUNGSGERICHT RHEINLAND-PFALZ

## BESCHLUSS

In dem Verwaltungsrechtsstreit

1. der
2. des

- Antragsteller und Beschwerdeführer -

Prozessbevollmächtigte zu 1-2: Rechtsanwälte Schermer und Dr. Montag,  
Gasstraße 11, 67655 Kaiserslautern,

g e g e n

den Landkreis Kaiserslautern, vertreten durch den Landrat, Lauterstraße 8, 67657  
Kaiserslautern,

- Antragsgegner und Beschwerdegegner -

beigeladen:

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Kaygasse 5, 50676  
Köln,

w e g e n Baunachbarrechts  
hier: aufschiebende Wirkung

hat der 8. Senat des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz in Koblenz aufgrund der Beratung vom 18. Dezember 2009, an der teilgenommen haben

Vorsitzender Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Held  
Richterin am Oberverwaltungsgericht Lang  
Richter am Oberverwaltungsgericht Müller-Rentschler

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Neustadt an der Weinstraße vom 15. Oktober 2009 wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller haben die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen, mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.

Der Wert des Streitgegenstandes für das Beschwerdeverfahren wird auf 3.750,00 € festgesetzt.

### G r ü n d e

Die Beschwerde ist nicht begründet.

Das Verwaltungsgericht hat den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Erweiterung der bestehenden ALDI-Filiale in Otterbach von 825 qm auf 1.010 qm Verkaufsfläche und von 1.320 qm auf 1.750 qm Geschossfläche im Wesentlichen mit folgender Begründung abgelehnt: Die Antragsteller könnten sich nicht mit Erfolg auf einen Gebietsgewährleistungsanspruch berufen. Denn die nähere Umgebung des Bauvorhabens stelle sich insbesondere wegen der mischgebietsunverträglichen Kfz.-Werkstatt ESGE nicht als faktisches Mischgebiet dar. Selbst wenn man aber von einem solchen Gebietscharakter ausgehen wollte, erweise sich das Bauvorhaben als bauplanungsrechtlich zulässig. Insbesondere seien die Voraussetzungen für eine Sondergebietspflichtigkeit des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht gegeben. Des Weiteren scheidet eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots aus. Unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen seien nicht zu befürchten. Auch im Übrigen spreche die Einhaltung des

bauordnungsrechtlichen Abstandsflächengebots gegen eine Rücksichtslosigkeit des Bauvorhabens.

Die im Beschwerdeverfahren vorgetragene Gründe, auf deren Prüfung sich der Senat nach § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO zu beschränken hat, rechtfertigen keine vom Verwaltungsgericht abweichende Entscheidung.

Auch nach Auffassung des Senats fehlt es an hinreichenden Anhaltspunkten für eine Rechtsverletzung der Antragsteller durch die angegriffene Baugenehmigung, so dass kein Grund besteht, den in § 212 a BauGB gesetzlich angeordneten Sofortvollzug abzuändern.

Der Senat teilt die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass sich die Antragsteller aller Voraussicht nach nicht auf die Verletzung des Gebietsgewährleistungsanspruchs berufen können.

Dabei unterstellt der Senat - in Übereinstimmung mit der Beurteilung der Antragsteller und der Antragsgegnerin -, dass sich die nähere Umgebung des Bauvorhabens als faktisches Mischgebiet darstellt. Zweifel könnten insofern allenfalls im Hinblick auf die Karosseriewerkstatt der Firma ESGE bestehen. Hierzu lässt sich allerdings ohne weitere Sachverhaltsermittlung nicht sicher beurteilen, ob die nähere Umgebung bis zu diesem Betriebsgrundstück hin zu erstrecken ist und ob bejahendenfalls sich dieser Betrieb nicht bloß als singuläre, den Gebietscharakter nicht entscheidend mitprägende Anlage darstellt.

Indes spricht auch nach Auffassung des Senats nach bisherigem Sach- und Streitstand alles dafür, dass das Erweiterungsvorhaben der Beigeladenen nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die Anwendbarkeit von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wäre nur dann ausgeschlossen, wenn das Vorhaben der Beigeladenen nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten (MK) oder in Sondergebieten (SO) zulässig wäre. Hierfür fehlen bislang hinreichende Anhaltspunkte.

Misch- oder Sondergebietspflichtigkeit nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO setzt voraus, dass es sich bei dem Bauvorhaben einmal um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der sich – zum anderen – 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 kann. Nur bei Bejahung auch dieser zweiten Voraussetzung ist der großflächige Einzelhandelsbetrieb in ein Kern- oder Sondergebiet zu verweisen. Beide Kriterien zusammen sollen den Typ des der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandels von den Betriebstypen unterscheiden, die auf einen größeren Einzugsbereich abzielen (vgl. BVerwG, Urteil vom 24. November 2005, BVerwGE 124, 364 und juris, Rn. 20 und 24).

Bei der erweiterten Filiale der Beigeladenen handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, da sie über eine Verkaufsfläche von mehr als 800 qm verfügen wird (vgl. BVerwG, a.a.O., Leitsatz 1). Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebs und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind Auswirkungen in diesem Sinne in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebs 1.200 qm überschreitet. Der Senat ist indes mit dem Verwaltungsgericht der Auffassung, dass hier hinreichend Anhaltspunkte für eine Widerlegung dieser Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO vorliegen (vgl. zur Verträglichkeit eines Einzelhandelsbetriebs von deutlich über 900 qm Verkaufsfläche in einem Mischgebiet: VGH BW, Beschluss vom 23. November 2004, ZfBR 2005, 683).

Für die danach anzustellende Einzelfallprüfung ist vor allem maßgebend, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in seinem Einzugsbereich gefährdet. Dies hängt wesentlich davon ab, auf welchen Einzugsbereich der geplante Betrieb angelegt ist, inwiefern er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen

geeignet ist, weiträumig Kaufkraft abzuziehen und in welchem Umfang er zusätzlichen Verkehr hervorruft. Umgekehrt können negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO insbesondere dann verneint werden, wenn der Standort verbrauchernah sowie städtebaulich integriert und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ ist (vgl. BVerwG, a.a.O., juris, Rn. 26).

Wie das Verwaltungsgericht bereits dargelegt hat, spricht hier alles dafür, dass von der erweiterten ALDI-Filiale keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO ausgehen werden. Dabei ist vor allem die integrierte Lage des Lebensmittelmarkts wesentlich, die eine fußläufige und damit wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in Otterbach ermöglicht. Im Unterschied zu anderen vom Senat beurteilten Erweiterungsvorhaben von Lebensmitteldiscountern stellt sich der hier zu würdigende Betrieb als Teil eines Versorgungsbereichs dar. In den von der Beigeladenen vorgelegten Gutachten wird nachvollziehbar erläutert, dass infolge der Erweiterung des ALDI-Marktes weder mit nennenswerten Umsatzumverteilungen zu Lasten der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in Otterbach noch zu Lasten der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte zu rechnen ist. Dabei haben die Gutachter die Konkurrenzsituation im Nahbereich des ALDI-Marktes detailliert in den Blick genommen, und zwar auch unter Einschluss kleinerer Lebensmittelgeschäfte von unter 100 qm Verkaufsfläche (vgl. GMA-Gutachten, S. 14). Dieser gutachterlichen Wertung haben die Antragsteller auch im Beschwerdeverfahren nichts Substantiiertes entgegengesetzt.

Soweit sie rügen, die Flächenproduktivität des erweiterten ALDI-Markts sei mit 7.000 €/qm zu gering prognostiziert worden, ist dem bereits im GMA-Gutachten überzeugend mit dem Hinweis begegnet worden, dass eine – hier vor allem aus logistischen Gründen geplante – Flächenvergrößerung nicht zwangsläufig eine proportional gleiche Erhöhung der Flächenproduktivität des Gesamtbetriebs zur Folge haben muss (vgl. GMA-Gutachten, S. 18).

Ferner wird in den Gutachten nachvollziehbar dargelegt, dass sich die maximal zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens ebenfalls als verträglich erweisen

wird. Hierfür spricht auch das Ergebnis der schalltechnischen Begutachtung, wonach die für das Anwesen der Antragsteller zu erwartenden Beurteilungspegel mit 51,9 dB(A) tags und 23,1 dB(A) nachts deutlich unterhalb des sogar in einem allgemeinen Wohngebiet zumutbaren Maßes verbleiben.

Sofern die Antragsteller schließlich das Ergebnis der raumordnerischen Prüfung durch die Antragsgegnerin angreifen, rechtfertigt ihr Beschwerdevorbringen auch insofern keine vom Verwaltungsgericht abweichende Entscheidung. Für die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2004 kann neben den zutreffenden Gründen des Verwaltungsgerichts vor allem auf die – im Bescheid der unteren Landesplanungsbehörde vom 19. Mai 2009 wiedergegebene – Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Westpfalz verwiesen werden. Danach wird das Konzentrationsgebot ebenso beachtet wie das Integrationsgebot. Ferner liegen keine Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot vor. Dies gilt auch im Hinblick auf die Schwellenwerte des Regionalen Raumordnungsplans für die Kaufkraftabschöpfung für den kurzfristigen Bedarf im Nahbereich. Mit diesen Werten soll einer „weiteren Konzentration von Einzelhandelsansiedlungen“ begegnet werden (vgl. Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz 2004 –RROP–, Begründung zu Ziff. 2.5.2, S. 18), was darauf hindeutet, dass eine Beschränkung der zusätzlichen Kaufkraftabschöpfung gewollt ist. Dementsprechend hat der Beklagte den Schwellenwert für Otterbach von 25% in Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz auch lediglich auf die seit Inkrafttreten des Regionalen Raumordnungsplans im November 2004 neu realisierten Projekte bezogen (Kaufkraftabschöpfung durch Erweiterung des ALDI-Markt: 4,8%). Auf den im GMA-Gutachten genannten Marktanteil des erweiterten ALDI-Markts von insgesamt 27% kommt es für die Beurteilung des raumordnerischen Schwellenwertkriteriums daher nicht an.

Ob das Bauvorhaben schließlich mit § 34 Abs. 3 BauGB vereinbar ist, kann hier dahingestellt bleiben, weil diese Bestimmung keine Schutzwirkung zugunsten der Antragsteller entfaltet. Im Übrigen kann angesichts der für die Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO angeführten Gründe davon

ausgegangen werden, dass auch § 34 Abs. 3 BauGB dem Bauvorhaben nicht entgegensteht.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Da die Beigeladene im Beschwerdeverfahren – anders als im erstinstanzlichen Verfahren – mangels Antragstellung kein Kostenrisiko nach § 154 Abs. 3 VwGO übernommen hat (vgl. dazu, dass bloße Äußerungen zur Sach- und Rechtslage nicht genügen: Kopp/Schenke, VwGO, 16. Aufl. 2009, § 154 Rn. 8), entspricht es der Billigkeit, ihre außergerichtlichen Kosten nicht nach § 162 Abs. 3 VwGO für erstattungsfähig zu erklären.

Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf §§ 47, 52 Abs. 1, 53 Abs. 3 GKG.

gez. Dr. Held

gez. Lang

gez. Müller-Rentschler