

Titel:

Verpflichtungsklage auf Erteilung eines Vorbescheids, Auslegung von Vorbescheidsfragen, unwirksamer Bebauungsplan, Die Unwirksamkeit der Baugebietsfestsetzung erfasst auch die übrigen Festsetzungen, Einkaufszentrum, Vorbildlosigkeit, Kein Einfügen in die maßgebliche Umgebung

Normenketten:

BayBO Art. 71

BauGB § 34

BGB § 133

Schlagworte:

Verpflichtungsklage auf Erteilung eines Vorbescheids, Auslegung von Vorbescheidsfragen, unwirksamer Bebauungsplan, Die Unwirksamkeit der Baugebietsfestsetzung erfasst auch die übrigen Festsetzungen, Einkaufszentrum, Vorbildlosigkeit, Kein Einfügen in die maßgebliche Umgebung

Fundstelle:

BeckRS 2020, 47627

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt mit ihrer Klage die Erteilung eines positiven Vorbescheids zur Neubebauung des Grundstücks W* ... str. 133 a, Fl.Nr. 206/6, Gem. ... mit zwei großflächigen Einzelhandelsmärkten (Supermarkt und Lebensmitteldiscounter), zwei Fachmärkten (Getränke- und Drogeriemarkt) sowie einem Fitnessstudio.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin des vorgenannten Grundstücks, welches derzeit mit einer Lagerhalle bebaut ist.

3

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. ... der Beklagten „W* ... straße (nördlich), westlich D* ... weg“ vom 10. Oktober 1979. Dieser setzt für das Grundstück unter anderem ein Gewerbegebiet fest. Unter § 2 der textlichen Festsetzung „zulässige Gewerbebetriebe“ ist bestimmt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die mit dem Betrieb des Flughafens [München Riem] in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

4

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 15. November 2017 nach PlanNr. 2017- ..., ergänzt am 15. Januar 2018, beantragte die Klägerin die Erteilung eines Vorbescheids zur Neubebauung des vorgenannten Grundstücks mit zwei großflächigen Einzelhandelsmärkten, zwei Fachmärkten sowie einem Fitnessstudio. Dem Antrag auf Vorbescheid waren als Anlagen unter anderem Bauzeichnungen, ein Fragenkatalog mit Vorbemerkung sowie eine Auswirkungsanalyse „zur Ansiedlung von Einzelhandel am Standort W* ... straße 133 in München“ der ... GmbH vom 18. Oktober 2017 (im Folgenden: Auswirkungsanalyse) beigefügt. Ferner wurde ein Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung gestellt. In der Vorbemerkung wird u.a.

ausgeführt, dass es sich bei den zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben um einen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.700 m² sowie einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² handelt. Auf der dem Antrag auf Vorbescheid beigelegten Planzeichnung „Grundriss mit Stellplätzen“ sind vier farblich abgesetzte Teile eines Gebäudekomplexes zu erkennen, welcher u-förmig im nördlichen Bereich des Grundstücks um einen Parkplatz herum angeordnet ist. Mittig ist innerhalb dieses Parkplatzes ein Einkaufswagenhäuschen eingezeichnet, ferner ist eine gemeinsame Zufahrt von der W* ... straße aus dargestellt.

5

Der Vorbescheid enthielt folgende Fragen:

6

Frage 1: Ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Form von zwei Lebensmittelmärkten mit einer Verkaufsfläche von zusammen maximal 4.100 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 206/6 der Gem. ... bauplanungsrechtlich zulässig?

7

Frage 2: Ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Errichtung von zwei kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m² und einer Geschossfläche von jeweils maximal 1.500 m² in Form eines Getränkemarktes und eines Drogeriemarktes auf dem Grundstück Fl.Nr. 206/6 der Gem. ... bauplanungsrechtlich zulässig?

8

Frage 3: Ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Errichtung eines gewerblichen Fitnessstudios auf dem Grundstück Fl.Nr. 206/6 der Gem. ... bauplanungsrechtlich zulässig?

9

Mit Bescheid vom 11. Juni 2018 beantwortete die Beklagte die Fragen 1-3) negativ. Dies wurde hinsichtlich aller drei Fragen im Wesentlichen damit begründet, dass das Bauvorhaben dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. ... widerspreche. Allerdings sei eine abschließende inhaltliche Entscheidung nicht möglich, da zur Beurteilung relevante Daten in den Plandarstellungen und Beschreibungen fehlten. Dem Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung werde stattgegeben, da die gestellten Fragen negativ beantwortet worden seien.

10

Mit Schriftsatz vom *. Juli 2018, bei Gericht per Telefax eingegangen am darauffolgenden Tag, ließ die Klägerin hiergegen durch ihre Bevollmächtigten Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erheben. Sie beantragt,

11

Der Bescheid der Beklagten vom 11.06.2018 (Aktenzeichen: ...*) wird aufgehoben. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin den beantragten Vorbescheid zu erteilen.

12

Mit weiterem Schriftsatz vom ... Oktober 2018 wurde die Klage im Wesentlichen wie folgt begründet: Das Grundstück liege im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. ... der Beklagten, sodass die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung 1977 zur Anwendung kämen. Die einschränkende Festsetzung des § 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sei zwischenzeitlich obsolet bzw. funktionslos geworden, da der damalige Flughafen „Riem“ heute nicht mehr bestehe und auch die heutige Nutzung auf dem Grundstück nicht mehr mit dem Betrieb des Flughafens in einem unmittelbaren Zusammenhang stehe. Die Errichtung von Einzelhandels- und Großhandelsbetrieben sei grundsätzlich nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung 1977 zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe seien nur dann zulässig, wenn sie nicht gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung 1977 nur in Kerngebieten oder Sondergebieten errichtet werden dürften. Vorliegend könne die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung 1977 widerlegt werden, da die dort genannten Auswirkungen hier nicht eintreten könnten. Die Klägerin habe ein Gutachten vorgelegt, welches belege, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Beklagten durch das Vorhaben nicht zu erwarten seien. Ferner sei das Fitnessstudio, welches als gewerblich betriebene Sportanlage errichtet werden solle und insoweit unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung 1977 falle, bauplanungsrechtlich zulässig.

13

Mit Schriftsatz vom 13. Februar 2020 erwiderte die Beklagte hierauf, dass die mit dem Vorbescheidsantrag eingereichten Bauvorlagen unvollständig seien, da die Nachbarunterschriftensätze fehlten.

14

Das Gericht hat am 16. März 2020 Beweis durch Einnahme eines Augenscheins über die baulichen und örtlichen Verhältnisse auf dem Baugrundstück sowie in dessen Umgebung erhoben.

15

Das Gericht führte am selben Tag eine mündliche Verhandlung zur Sache durch, in der der Bevollmächtigte der Klägerin erklärte, die einzelnen Nutzungen, die in den Fragen 1-3) abgefragt würden, sollten auch für sich genommen verwirklicht werden. Die Vorbemerkung zu den Fragen im Fragenkatalog seien nur erläuternd, ebenso der dem Vorbescheidsantrag beigegebene Plan. Ferner stellte er den Antrag aus der Klageschrift vom 16. Oktober 2018. Die Beklagte beantragte

16

Klageabweisung.

17

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Niederschriften von mündlicher Verhandlung und Augenschein, die Gerichtsakte, das schriftsätzliche Vorbringen der Beteiligten sowie die vorgelegten Behördenakten, dort insbesondere auf die den Bauvorlagen beigelegte Auswirkungsanalyse verwiesen.

Entscheidungsgründe

18

Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg.

19

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung des begehrten Vorbescheids. Die negative Beantwortung der Vorbescheidsfragen ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 5 VwGO.

20

1. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf positive Beantwortung der gestellten Vorbescheidsfragen, da dem Vorhaben im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfende öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Bauplanungsrechts entgegenstehen, Art. 71 Satz 1 und 4 BayBO iVm Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 BayBO, Art. 60 Satz 1 Nr. 1 BayBO iVm § 29 bis 38 BauGB.

21

Dem Vorbescheidsantrag ist nicht zu entnehmen, dass die in den Fragen 1-3) abgefragten Nutzungen auch jeweils für sich genommen verwirklicht werden sollten, die Auslegung des Vorbescheidsantrags (insbesondere anhand der eingereichten Bauvorlagen) zeigt vielmehr, dass die in den Fragen 1-3) abgefragten baulichen Nutzungen insgesamt, als Gesamtvorhaben, also kumulativ abgefragt wurden (1.1.). Das Vorhaben ist als Einkaufszentrum (vgl. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) einzustufen (1.2.). Der Bebauungsplan Nr. ... der Beklagten ist zwischenzeitlich obsolet geworden (1.3.), die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben findet in der maßgeblichen Umgebung kein Vorbild und ist darüber hinaus geeignet, städtebauliche Spannungen hervorzurufen (1.4.).

22

1.1. Eine Baugenehmigung (und damit auch ein Vorbescheid gemäß Art. 71 Satz 4 BayBO) ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO. Gemäß Art. 71 Satz 1 BayBO kann vor Einreichung eines Bauantrages auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Als feststellender Verwaltungsakt stellt der Vorbescheid im Rahmen der vom Bauherrn gestellten Fragen die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die Gegenstand der Prüfung sind, fest. Er entfaltet insoweit während seiner Geltungsdauer - in der Regel drei Jahre (Art. 71 Satz 2 BayBO) - Bindungswirkung für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren.

23

Dem Antrag sind gem. Art. 71 S. 4 BayBO iVm Art. 64 Abs. 2 S. 1 BayBO die nach § 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) erforderlichen Bauvorlagen beizufügen. Es sind dabei nur solche Vorlagen einzureichen, die zur Beantwortung der im Vorbescheidsantrag gestellten Fragen erforderlich sind (OVG Frankfurt (Oder), B. v. 23. 4. 1999 - 3 A 191/97, NVwZ-RR 2000, 271 (272); VGH BW, ZfBR 1999, 231 (Ls.); OVG Münster, Urt. v. 20.2.2004 - 10 A 558/02, NVwZ-RR 2004, 558; OVG Berlin-Brandenburg, B. v. 15.10.2012 - OVG 10 N 43.09, BeckRS 2012, 59052, in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Spannowsky/Manssen, 13. Edition, 1.11.2019, Art. 71 Rn. 13).

24

Die ganz herrschende Meinung fordert für die Vorbescheidsfrage einen konkreten Vorhabensbezug (vgl. BayVGH, U. v. 14.2.2008 - 15 B 06.3463 - juris Rn. 16 m.w.N.). Es ist - innerhalb der Grenzen, die einer Zusammenfassung oder Trennung objektiv gesetzt sind - Sache des jeweiligen Antragstellers, durch seinen Genehmigungsantrag festzulegen, was "das Vorhaben" und damit der zu beurteilende Verfahrensgegenstand sein soll (vgl. BVerwG, Urt. v. 4.07.1980 - 4 C 99/77, BRS 36 Nr. 158 = BauR 1980, 543 = NJW 1981, 776, in Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, 135. EL Dezember 2019, Art. 71 Rn. 35, ebenso Molodovsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, 45. Update Oktober 2019, Art. 71 Rn. 10 unter Hinweis auf OVG NRW, Urt. v. 11.7.02 - 10 A 5372/99, BauR 03, 232 = BRS 65, 747, VGH BW, Urt. v. 29.6.94 - 5 S 2286/93, VBIBW 95, 30 = UPR 95, 277, LS = BauR 95, 70 = BRS 56, 394); dieser muss hinreichend konkret beschrieben werden (BayVGH, Urt. v. 22.6.2006 - 1 B 04.3531, NVwZ-RR 2007, 653-656, nachfolgend BVerwG, B. v. 15.12.2006 - 4 B 60/06, juris, vgl. auch Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, a.a.O., Art. 71 Rn. 35).

25

Einem Vorbescheidsantrag muss - zumindest durch Auslegung der Angaben im Antrag (vgl. VGH BW, Urt. v. 29. 6. 1994 - 5 S 2286/93, BRS 56 Nr. 151) - eindeutig zu entnehmen sein, welches Vorhaben in welchem Umfang zur Überprüfung gestellt wird (König in: Schwarzer/König, Bayerische Bauordnung, 4. Aufl. 2012, Art. 71 Rn. 8).

26

Unklarheiten bei der Beurteilung einer Vorbescheidsfrage können sich jedoch durch Auslegung beseitigen lassen. Bei der Auslegung von Willenserklärungen ist nach der im öffentlichen Recht entsprechend anwendbaren Auslegungsregel des § 133 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) der wirkliche Wille zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften. Maßgebend ist nicht der innere, sondern der erklärte Wille, wie ihn der Empfänger bei objektiver Würdigung verstehen konnte. Auszugehen ist von dem Standpunkt dessen, für den die Erklärung bestimmt ist (BayVGH, B. v. 30.11.2009 - 2 CS 09.1979, BeckRS 2011, 46173, beck-online Rn. 24, m.w.N.). Maßgeblich für den Inhalt eines Antrages ist daher, wie die Behörde ihn unter Berücksichtigung aller ihr erkennbaren Umstände nach Treu und Glauben zu verstehen hat. Dabei muss sich die Auslegung auf den Antrag in seiner Gesamtheit und das mit ihm erkennbar verfolgte Ziel beziehen (BVerwG, Urt. v. 12.12.2001 - 8 C 17/01, BVerwGE 115, 302, m. w. N.). Bei der Auslegung eines Vorbescheidsantrags gilt darüber hinaus, dass neben dem bloßen Antrag auch die eingereichten Bauvorlagen in die Auslegung miteinzubeziehen sind, da sich aus ihnen Anhaltspunkte für das vom Antragsteller Gewollte ergeben können (Decker in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, a.a.O., Art. 71 Rn. 36 unter Hinweis auf: OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 25.4.2007 - OVG 2 B 16.05, LKV 2007, 473; OVG Greifswald, Urt. v. 17.1.2007 - 3 L 231/99, juris Rn. 25, ebenso Molodovsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, a.a.O., Art. 64 Rn. 10 unter Hinweis auf: HessVGH, B. v. 20.9.1985 - 4 UE 2781/84, BRS 44, 347). Eine Grenze der Auslegung liegt im eindeutigen Wortlaut, der nicht umgedeutet werden darf (falsa demonstratio ausgenommen; BVerwG, B. v. 11.2.1987 - 4 B 16.87, Lexis LNR 1987, 18910) und in der Achtung der Dispositionsbefugnis des Antragstellers. Ihm darf im Wege der Auslegung nichts aufgedrängt werden, was er nicht beantragt hat (Gaßner in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, a.a.O., Art. 64 Rn. 13c). Etwas im Bauantrag nicht oder anders Bezeichnetes ist jedoch nicht maßgeblich, wenn sich durch objektive Umstände eine anderweitige Deutung ergibt; dies gilt auch gegenüber vom Antragsteller nicht offenbarten Absichten (Gaßner in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, a.a.O., Art. 64 Rn. 13g unter Hinweis auf: OVG NRW, Urt. v. 11.12.1992 - 11 A 1823/90, BRS Bd. 55 Nr. 141; OVG Saarland, B. v. 2.11.1990 - 2 W 28/90, BRS Bd. 50 Nr. 188).

27

Dieses zugrunde gelegt sind die im Vorbescheid gestellten Fragen 1-3) bei objektiver Betrachtungsweise so zu verstehen, dass das streitgegenständliche Vorhaben die Errichtung von zwei großflächigen

Einzelhandelsbetrieben in Form von zwei Lebensmittelmärkten (Frage 1) und die Errichtung von zwei kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben in Form eines Getränkemarktes und eines Drogeriemarktes (Frage 2) sowie die Errichtung eines gewerblichen Fitnessstudios (Frage 3) insgesamt, also kumulativ und nicht - wie der Bevollmächtigte der Klägerin in der mündlichen Verhandlung ausführte - auch alternativ, jeweils für sich genommen, umfasst. Es liegt ein einheitlich geplantes Gesamtvorhaben vor, was sich insbesondere an der gemeinsamen Konzeptionierung und Planung, dem einheitlich gestellten Vorbescheidsantrag einer Bauherrin, dem vorgesehenen einheitlichen Gebäudekomplex sowie der gemeinsamen Infrastruktur - Zufahrt, Parkplatz und Einkaufswagenhäuschen - zeigt. Zur Auslegung waren nicht nur der Wortlaut der Vorbescheidsfragen, sondern auch die dem Vorbescheidsantrag beigefügten Bauvorlagen in den Blick zu nehmen.

28

Die Auslegung des Bevollmächtigten der Klägerin findet in den dem Vorbescheidsantrag beigefügten Bauvorlagen dagegen keine Stütze. Die Annahme, dass die Klägerin nicht ein, sondern drei - je für sich zu beurteilende - Vorhaben hat in das Verfahren einbringen wollen, setzt nicht nur die Teilbarkeit, sondern darüber hinaus und vor allem voraus, dass eine entsprechende Teilung auch objektiv nachvollziehbar vorgenommen wurde (vgl. BVerwG, Urt. v. 4.07.1980, - 4 C 99/77, BRS 36 Nr. 158 = BauR 1980, 543 = NJW 1981, 776 - juris, Rn. 11). Den Bauvorlagen, insbesondere den Planzeichnungen, die das Vorhaben darstellen, ist jedoch nichts Dementsprechendes zu entnehmen. Selbst wenn der „innere Wille“ der Klägerin auch die jeweils für sich genommene, also einzelne bzw. alternative Verwirklichung der abgefragten Nutzungen umfassen sollte, so muss sie sich doch an dem objektiven Erklärungswert des von ihr gestellten Antrags aus Sicht des Erklärungsempfängers messen lassen.

29

Dem Vorbescheidsantrag vom 15. November 2017, ergänzt am 15. Januar 2018 waren ausweislich der im Antragsformular unter „7 - Anlagen“ aufgeführten Anlagen ein amtlicher Lageplan, Bauzeichnungen, ein Fragenkatalog zum Antrag auf Vorbescheid, die Auswirkungsanalyse sowie eine Baukostenschätzung (brutto 14.000.000 EUR) als Bestandteil des Vorbescheidsantrags beigefügt.

30

Das Vorhaben wurde im Antragsformular (Ergänzung vom 15. Januar 2018) unter dem Punkt „genaue Bezeichnung des Vorhabens“ vom unterzeichnenden Entwurfsverfasser als „Neubebauung des Grundstücks Fl.Nr. 206/6 der Gem. ... mit zwei großflächigen Einzelhandelsmärkten, zwei Fachmärkten sowie einem Fitnessstudio“ als einheitlich geplantes Ganzes beschrieben. Weiterhin wurde das Vorhaben als Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 3 und 4 BayBO deklariert. Eine Differenzierung hinsichtlich der in den einzelnen Fragen abgefragten Nutzungen wurde nicht vorgenommen. Auch die Baukostenschätzung erfolgte einheitlich, die Kosten wurden nicht nach den in den Fragen 1-3) abgefragten Nutzungen aufgeschlüsselt.

31

Vor allem wurde dem Fragenkatalog zum Antrag auf Vorbescheid eine Vorbemerkung beigefügt, mit welcher unter anderem der Gegenstand des Vorhabens näher umschrieben bzw. erläutert wird. Dort wird ausgeführt, dass der Antrag auf Vorbescheid die Errichtung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben - nämlich einem Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.700 m² sowie einem Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² - und zwei Fachmärkten mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m² im Erdgeschoss des neu zu errichtenden Gebäudes beinhalte. Im Obergeschoss des Gebäudes sei eine Nutzung mit einem Fitnessstudio oder alternativ mit einem Gesundheitszentrum angedacht. Aus dem eindeutigen Wortlaut ergibt sich, dass die abgefragten Nutzungen insgesamt in einem einheitlichen Gebäudekomplex verwirklicht werden sollen, insbesondere aus der Verwendung der der Verknüpfung dienenden Konjunktionen „und“ und „sowie“, und der die bauliche Verbundenheit beschreibenden Wörter „Erdgeschoss“ und „Obergeschoss“. Der Erläuterung ist dagegen nicht zu entnehmen, dass die Klägerin ein Interesse daran hätte, die abgefragten Nutzungen auch einzeln umzusetzen. Insbesondere Begriffe, die auf eine auch alternative Verwirklichung der Nutzungen schließen lassen würden, wie „alternativ“ oder „Variante“ finden sich in Bezug auf die abgefragten Nutzungen aber nicht, lediglich in Bezug auf das Fitnessstudio oder Gesundheitszentrum (letzteres wurde eindeutig nicht abgefragt).

32

Weiterhin wurden dem Vorbescheidsantrag Bauzeichnungen beigelegt. Selbst wenn diese, wie der Bevollmächtigte der Klägerin meint, nur erläuternder Natur sein sollen - was sich für den Erklärungsempfänger weder aus den Planzeichnungen, noch dem Antrag, noch aus anderen Umständen ergibt -, so muss sich die Klägerin doch an den dortigen Darstellungen und ihrem objektiven Inhalt messen lassen. Einer expliziten Einbeziehung der Planzeichnung in die Vorbescheidsfragen, insbesondere durch einen Verweis auf diese, bedurfte es insoweit nicht. Einem Antrag beigelegte Planzeichnungen sind vielmehr regelmäßig als Grundlage der gestellten Vorbescheidsfrage(n) zu sehen, da diese regelmäßig zur Herstellung des konkreten Vorhabensbezugs und zur rechtlichen Beurteilung erforderlich iSd Art. 71 S. 4 BayBO iVm Art. 64 Abs. 2 S. 1 BayBO iVm § 5 BauVorIV sein dürften.

33

Wenn tatsächlich drei alternative Vorhaben anstatt eines einheitlichen Gesamtvorhabens hätten abgefragt werden sollen, hätte es zur Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben auch der Art nach solcher Bauzeichnungen bedurft, die die jeweils alternativ abgefragten Einzelvorhaben darstellen. Es kann nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass die auch alternativ abgefragten Nutzungen unabhängig von der Lage und Situierung des Vorhabens auf dem Baugrundstück, insbesondere unabhängig von der Situierung der den Nutzungen zugeordneten Parkplätze ihrer Art nach gebiets- bzw. umgebungsverträglich wären, sodass ausnahmsweise von einer das Vorhaben darstellenden Planzeichnung abgesehen werden könnte (vgl. hierzu OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 25. April 2007 - OVG 2 B 16.05, juris Rn. 21).

34

Die dem Antrag auf Vorbescheid beigelegten Planzeichnungen stellen ein einheitlich geplantes Gesamtkonzept dar. Der kleinere Plan - die Bezeichnung des Planinhalts mit „Grundriss mit Stellplätzen im Maßstab 1 : 500“ wurde mit Bleistift ausgestrichen, da diese ersichtlich fälschlicherweise vom größeren Plan kopiert wurde - zeigt einen einheitlichen Gebäudekomplex, bestehend aus einem L-förmigen Gebäudeteil mit den Abmessungen 66,50 m x 30,00 m des einen Schenkels und 140,50 m x 17,12 m des anderen Schenkels, welcher über eine Durchfahrt von 22,62 m x 17,12 m mit einem weiteren annähernd quadratischen Gebäudeteil mit den Abmessungen 62,00 m x 61,82 m verbunden ist. Der Gebäudekomplex ist einheitlich schraffiert. Dem Plan kann nicht einmal die genaue Situierung der einzelnen in den Fragen 1-3) genannten Nutzungen entnommen werden, geschweige denn die Absicht einer auch alternativen Verwirklichung. Im Plan „Grundriss mit Stellplätzen 1: 500“ ist ebenfalls ein dort nicht vermaßter, einheitlicher Gebäudekomplex abgebildet. Dieser einheitliche Gebäudekomplex ist unterteilt in vier schemenhaft dargestellte Nutzungseinheiten, welche jeweils durch unterschiedliche farbige Hinterlegung gekennzeichnet sind. Weiterhin enthält die zeichnerische Darstellung Stellplätze, die klar erkennbar den vier Nutzungseinheiten gemeinsam zugeordnet sind, des Weiteren ein mittig auf dem Parkplatz situiertes Einkaufswagenhäuschen (farblich braun hinterlegt). Eine räumliche Trennung oder Abgrenzung der Stellplätze etwa in der Farbgebung ist nicht auszumachen. Überdies verfügen die Nutzungseinheiten nach der Plandarstellung über eine einheitliche Zufahrt.

35

Überdies wurde den Bauvorlagen eine Auswirkungsanalyse beigelegt, die das Vorhaben als „Nahversorgungsstandort“ mit einem Supermarkt (dort noch mit 3000 m² Verkaufsfläche), einem Discounter (dort noch mit rund 1700 m² Verkaufsfläche), einem Getränkemarkt (mit rund 800 m² Verkaufsfläche) sowie einem Drogeriemarkt (mit rund 800 m² Verkaufsfläche) bezeichnet und die Auswirkungen des Gesamtvorhabens untersucht (S. 4 und 5 der Auswirkungsanalyse). Laut gutachterlicher Empfehlung sollte eine Reduzierung der ursprünglich geplanten Verkaufsflächen erfolgen; schädliche Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen seien durch die Realisierung des Vorhabens mit 4.900 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich und 800 m² Verkaufsfläche im Drogeriemarktbereich nicht zu erwarten (S. 57 der Auswirkungsanalyse). Für die Abfrage der einzelnen Nutzungen wurden die Verkaufsflächen - insgesamt - genau auf das gutachterlich empfohlene Maß reduziert. Auch hieraus lässt sich bei objektiver Betrachtung entnehmen, dass den Vorbescheidsfragen eine einheitliche, nicht teilbare Gesamtplanung zugrunde lag, denn nur so ist die Anpassung der aufeinander abgestimmten Verkaufsflächen nachvollziehbar zu erklären.

36

Die Aufteilung des einheitlich geplanten Gesamtvorhabens in drei Einzelfragen ist ferner ersichtlich rechtlichen Erwägungen, bezogen auf die Typisierung von Nutzungen in der Baunutzungsverordnung,

geschuldet. So wurden in den drei Fragen jeweils verschiedene Nutzungstypen bzw. Unterarten im Sinne der Baunutzungsverordnung - großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsbetrieb und Gewerbebetrieb - gebündelt, augenscheinlich zu dem Zweck, den Fragen jeweils eine darauf zugeschnittene Einschätzung der jeweiligen Genehmigungsvoraussetzungen beifügen zu können.

37

Die Aufteilung eines einheitlich geplanten Vorhabens, welches einer eigenständigen, typisierten bauplanungsrechtlichen Nutzungsart unterfällt, in mehrere „voneinander unabhängige“, alternativ zu verwirklichende Vorhaben, welche jeweils anderen planungsrechtlichen Nutzungsarten zuzuordnen wären, verbietet sich auch aus folgender Überlegung heraus: Die im Vorbescheidsantrag zur Entscheidung gestellten einzelnen Fragen müssen regelmäßig einer separaten Entscheidung zugänglich sein. Das ist eine Frage des Landesrechts (BVerwG, B. v. 23.10.2008 - 4 B 30/08, BauR 2009, 233; BVerwG, B. v. 27.9.2000 - 4 B 61/00, Buchholz 406.17 Bauordnungsrecht Nr. 71; BVerwG, B. v. 5.3.1999 - 4 B 62/98, BauR 1999, 1281). Die Rechtsprechung (vgl. BayVG, B. v. 24.3.1998 - 1 B 93.274, juris) grenzt den Begriff der „einzelnen Frage“ danach ab, ob und in welcher Weise von einer Teilbarkeit der vom Bauherrn gestellten Frage ausgegangen werden kann. Zu unterscheiden ist die Frage nach der Teilbarkeit des Vorhabens auf der einen Seite von der nach der Teilbarkeit der rechtlichen Vorgaben auf der anderen Seite. Voraussetzung ist stets, dass die Frage selbständig beurteilt werden kann (Gaßner in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, a.a.O., Art. 71 Rn. 73). Das Abfragen einzelner Komponenten einer eigenständigen bauplanungsrechtlichen Nutzungsart hätte zu Folge, dass die für diese Nutzungsart vorgesehene rechtliche Prüfung unterlaufen würde. Für die durch die Aufspaltung entstehenden Nutzungsarten wären regelmäßig andere, ggf. weit weniger strenge Zulässigkeitsvoraussetzungen zu prüfen. Das Vorhaben ist bei einer Gesamtbetrachtung als Einkaufszentrum iSv § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO einzustufen (vgl. unten 1.2.). Der eigenständige Anlagentypus des Einkaufszentrums wurde jedoch geschaffen, da aufgrund der Ballung von Einzelhandel schon vom Anlagentyp her mit den in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist, welche jedoch von den einzelnen dort zusammengefassten Betrieben - jeweils für sich betrachtet - gerade nicht ausgehen müssen. Die nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ergeben sich also gerade aus der Bündelung. Daraus folgt auch die Standortzuweisung zu Kerngebieten und eigens festzusetzenden Sondergebieten. Die Aufspaltung des Gesamtvorhabens „Einkaufszentrum“ in die einzelnen Komponenten „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“, „Einzelhandelsbetrieb“ und „Gewerbebetrieb“ ist daher unzulässig. Vorbescheidfragen sind jedoch im Rahmen des Zulässigen so auszulegen, dass ihre Beantwortung ermöglicht wird.

38

1.2. Das abgefragte Vorhaben, bestehend aus zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Form von zwei Lebensmittelmärkten mit einer Verkaufsfläche von zusammen maximal 4.100 m² (Supermarkt und Discounter), zwei kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben (Getränkemarkt und Drogeriemarkt) mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m² in Kombination mit einem gewerblichen Fitnessstudio ist als Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und nicht als eine bloße Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben und Gewerbebetrieben zu werten.

39

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Einkaufszentrum im Sinne der Baunutzungsverordnung in Übereinstimmung auch mit dem allgemeinen Sprachgebrauch nur dann anzunehmen, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben - vorliegt, die entweder einheitlich geplant ist oder sich doch in anderer Weise als „gewachsen“ darstellt (BVerwG, B. v. 18.12.2012 - 4 B 3/12, juris, Rn. 3, BauR 2013, 558-561 = ZfBR 2013, 277-279 = BRS 79 Nr. 89 (2012)). Im Regelfall handelt es sich bei einem nicht in anderer Weise gewachsenen Einkaufszentrum um einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex (vgl. BVerwG, Urt. v. 27.04.1990 - 4 C 16/87, juris). Es kommt weniger auf ein umfassendes Warenangebot als auf die räumliche Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten an. Maßgebend ist, dass einzelne Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten (BVerwG, Urt. v. 1.8.2002 - 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 ff. = NVwZ 2003, 86).

40

Ein Einkaufszentrum setzt nicht notwendigerweise voraus, dass in ihm nur Einzelhandelsbetriebe konzentriert sind. Es kann vielmehr auch dann zu bejahen sein, wenn in ihm neben Einzelhandelsbetrieben auch verschiedene Dienstleistungs- oder auch Gewerbebetriebe untergebracht sind. Notwendig sind derartige Nutzungen für die Einordnung als Einkaufszentrum jedoch nicht (OVG NRW, B. v. 23.11.1987 - 11 B 1448/87, NVwZ-RR 89, 9 f.; ThürOVG, Urt. v. 17.4.07 - 1 KO 1127/03, a.a.O., in: Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, 2. Auflage 2018, § 11 Rn. 83). Gemeinsame Werbung oder eine verbindende Sammelbezeichnung wurden von der Rechtsprechung dafür genannt, in welcher Weise sich die Verbundenheit von Betrieben zu einem Einkaufszentrum dokumentieren kann. Zwingende Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum sind diese Merkmale jedoch ebensowenig (BVerwG 12.7.2007, B. v. 12.07.2007 - 4 B 29/07, ZfBR 2007, 684 f.). Als Merkmale mit indizieller Bedeutung für die Annahme eines Einkaufszentrums kommen daher insbesondere die Anzahl der zusammengehörigen Betriebe, deren Gesamtverkaufsfläche sowie die Verkaufsfläche der zugehörigen einzelnen Betriebe, das Aufeinanderabgestimmtsein der Betriebskonzepte und angebotenen Sortimente sowie die baulich dokumentierte Zusammenfassung der Einzelhandelsbetriebe in Betracht (Bischopink in: Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, a.a.O., § 11 Rn. 87). Auf Grund seiner Zweckbestimmung ist von einem Einkaufszentrum eine entsprechende Größe zu verlangen, die deutlich über die von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 hinausgeht (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, a.a.O., § 11 Rn. 50). Ob ein Einkaufszentrum nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO gegeben ist, hängt von den Umständen des konkreten Einzelfalles ab (BVerwG, B. v. 18.12.2012 - 4 B 3/12, a.a.O., juris, Rn. 6).

41

Dem Vorhaben liegt hier ein von vornherein einheitlich geplanter Gebäudekomplex zugrunde, der von einer Bauherrin in einem Vorbescheidsantrag zur Prüfung gestellt wurde (s.o.). Entsprechend der den Bauvorlagen beigefügten Auswirkungsanalyse wurde diese von der „... .. GmbH“ in Auftrag gegeben, welche „die Errichtung eines Nahversorgungsstandorts plane“ (Deckblatt und S. 4 der Auswirkungsanalyse). Ferner ist anhand der Bauvorlagen ein die einzelnen Nutzungen verbindendes, optisch klar erkennbares räumliches Konzept auszumachen. Auf dem gemeinsamen Parkplatz ist ein gemeinsames Einkaufswagenhäuschen vorgesehen. Insbesondere durch den einheitlichen, gemeinsamen, dem Gebäudekomplex vorgelagerten Parkplatz treten die geplanten Einzelhandelsbetriebe als miteinander verbunden in Erscheinung.

42

Die einzelnen Einzelhandelsbetriebe sind von ihrem Warensortiment her aufeinander abgestimmt. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt und Drogeriemarkt ergänzen sich, sodass dem Verbraucher an einem Standort zentriert alle Dinge des täglichen Bedarfs angeboten werden. Die durch die Abstimmung und Konzentration auf einen Standort bewirkte Strahlkraft des Gesamtsortiments rechtfertigt die Einstufung als Einkaufszentrum, verbunden mit den diesem zugeschriebenen nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen.

43

Überdies ist vorliegend die Errichtung mehrerer Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe, nämlich ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.700 m², ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m², ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² und ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² beabsichtigt. Diese erreichen miteinander eine reine Verkaufsfläche von maximal 5.700 m², die geplante Geschossfläche übersteigt die Verkaufsfläche sogar noch um maximal 1.400 m². Das Vorhaben erreicht damit eine Größe, die nicht nur deutlich über der eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs liegt, sondern auch der Zweckbestimmung eines Einkaufszentrums entspricht.

44

Zuzüglich zu den Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes ist im ersten Obergeschoss ein Fitnessstudio vorgesehen. Eine dem Zweck des Einkaufszentrums nicht widersprechende Sportstätte wird in der Literatur als Beispiel für einen Dienstleistungsbetrieb, welcher in Kombination mit Einzelhandelsbetrieben zu einem Einkaufszentrum gehören kann, genannt (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, a.a.O., § 11 Rn. 49). Die Kombination mit weiteren Dienstleistungsbetrieben ist nach der Rechtsprechung für das Bestehen eines Einkaufszentrums nicht zwingend erforderlich (s.o.).

45

1.3. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB, da der Bebauungsplan der Beklagten Nr. ..., § 30 Abs. 1 BauGB, unwirksam ist. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erweist sich aufgrund der Verlagerung des Flughafens „München Riem“ als obsolet, dies führt zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans. Die Voraussetzungen für die Annahme einer bloßen Teilunwirksamkeit sind im Bereich des streitgegenständlichen Grundstücks nicht gegeben.

46

Im Bebauungsplan Nr. ... der Beklagten wurde bei den zeichnerischen Darstellungen das Zeichen „GE“ für „Gewerbegebiet“ verwendet. In der textlichen Festsetzung findet sich darüber hinaus unter § 2 „zulässige Gewerbebetriebe“ folgende Bestimmung: „Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die mit dem Betrieb des Flughafens in unmittelbarem Zusammenhang stehen“.

47

Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans sollte durch Erlass des streitgegenständlichen Bebauungsplans Baurecht für eine Spedition, welche zum großen Teil Luftfracht beförderte, geschaffen werden, da diese ihren damaligen Standort im Gemeindegebiet der Beklagten räumen musste. Der Bereich, welcher das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst, lag zu diesem Zeitpunkt in der „Fluglärmmzone A“ des ehemaligen Flughafens „München Riem“. Nach den Kriterien des damaligen Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen war in dieser Zone die Schaffung von Baurecht nur für solche Gewerbebetriebe oder öffentliche Einrichtungen zulässig, die mit dem Betrieb des Flughafens in unmittelbarem Zusammenhang standen. Die Geschossflächenzahl von 0,7 wurde darüber hinaus entsprechend den Vorgaben der Spedition für ihre benötigten Büroräume, Lagerflächen und Werkstätten festgesetzt.

48

Offenbleiben kann, ob eine wie in § 2 der textlichen Festsetzung getroffene Regelung mit den Vorschriften des BBauG und insbesondere mit § 1 Abs. 9 BauNVO 1977 vereinbar war. Denn der Bebauungsplan der Beklagten ist zumindest nunmehr aufgrund der Verlagerung des Flughafens „München Riem“ in Gänze obsolet.

49

Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der ihre Verwirklichung aus objektiver Sicht auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (grundlegend BVerwG, U.v. 29.4.1977 - IV C 39.75 - juris Leitsatz und Rn. 35; vgl. auch BVerwG, U.v. 17.6.1993 - 4 C 7/91 - juris Rn. 19; U.v. 18.5.1995 - 4 C 20/94 - juris Rn. 18; B.v. 17.2.1997 - 4 B 16.97 - juris Rn. 4; B.v. 6.6.1997 - 4 NB 6/97 - juris Rn. 10; U.v. 3.12.1998 - 4 CN 3/97 - juris Rn. 16, 22; B.v. 29.5.2001 - 4 B 33/01 - juris Rn. 5; B.v. 9.10.2003 - 4 B 85/03 - juris Rn. 8; BayVGh, U.v. 11.9.2013 - 2 B 00.1400 - juris Rn. 14; B.v. 25.9.2013 - 15 ZB 11.2302 - juris Rn. 7; B.v. 13.2.2014 - 9 CS 13.2143 - juris Rn. 14; jüngst BayVGh, B.v. 11.3.2020 - 2 ZB 17.548 - Umdruck Rn. 5). Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. Dies setzt voraus, dass die Festsetzung unabhängig davon, ob sie punktuell durchsetzbar ist, bei einer Gesamtbetrachtung die Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in einer bestimmten Richtung zu steuern (vgl. BVerwG, B.v. 17.2.1997 - 4 B 16.97 - juris Rn. 4; B.v. 6.6.1997 - 4 NB 6/97 - juris Rn. 10; U.v. 3.12.1998 - 4 CN 3/97 - juris Rn. 22; B.v. 9.10.2003 - 4 B 85/03 - juris Rn. 8).

50

Zwischen den Beteiligten besteht Einigkeit darüber, dass die in § 2 der textlichen Festsetzung getroffene Bestimmung nunmehr obsolet ist, da der Flughafen „München Riem“ zwischenzeitlich verlagert wurde und in dieser Form nicht mehr existiert. Der Einschätzung, dass - wie die Beteiligten meinen - lediglich eine Teilnichtigkeit besteht und die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. ... ohne § 2 der textlichen Festsetzung weiterhin Gültigkeit beanspruchen sollen, insbesondere die Festsetzung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO 1977, kann jedoch nicht gefolgt werden.

51

Die Ungültigkeit einzelner planerischer Festsetzungen führt nur dann - ausnahmsweise - nicht zur Ungültigkeit des gesamten Plans, wenn die restlichen Festsetzungen auch ohne den unwirksamen Teil noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB bewirken und mit der gebotenen Sicherheit anzunehmen ist, dass die Gemeinde auch einen Bebauungsplan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (BVerwG, B. v. 18.7.1989 - 4 N 3.87, juris Rn. 20; B. v. 20.8.1991 - 4 NB 3.91, juris Rn. 16; B. v. 25.2.1997 - 4 NB 30.96 - juris Rn. 20; B. v. 6.11.2007 - 4 BN 44.07, juris Rn. 3). Die Gesamtnichtigkeit ist dann anzunehmen, wenn eine einzelne nichtige Festsetzung mit dem gesamten Bebauungsplan in einem untrennbaren Zusammenhang steht (vgl. BVerwG, B. v. 20.08.1991 - 4 NB 3.91, Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 59 = NVwZ 1992, 567). Zu prüfen ist, ob die für sich genommen unbedenklichen Festsetzungen noch ihre Aufgabe erfüllen können, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planbereichs zu gewährleisten (vgl. BVerwG, Ur. v. 6.07.1984 - 4 C 28.83, DVBl. 1985, 112, 114). Diese Frage ist zu verneinen, wenn die Nichtigkeit einzelner Festsetzungen das Planungskonzept in seinem Kerngehalt trifft, so dass nur noch ein Planungstorso übrigbleiben würde (BVerwG, B. v. 8.8.1989 - 4 NB 2/89, juris Rn. 15).

52

Bei der Festsetzung des Baugebiets in einem Bebauungsplan, die sich als unwirksam erweist, erfasst diese Nichtigkeit regelmäßig alle übrigen Festsetzungen (BVerwG, B. v. 8.8.1989, a.a.O., juris, Ls). Mit der Gebietsfestsetzung trifft die Gemeinde die planerische Grundaussage, in welcher Weise sich die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet vollziehen soll. Die übrigen Festsetzungen beziehen sich regelmäßig auf die Festsetzungen der Art der Nutzung bzw. sind sogar von ihr abhängig. Daraus folgt, dass die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung jedenfalls in detaillierten Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 1 BauGB allen anderen Festsetzungen vorgehen. Erweist sich deshalb die Gebietsfestsetzung als unwirksam, so fehlt dem Bebauungsplan die Kernaussage seines Konzepts, auf dem er beruht. Dies muss Auswirkungen auf die Wirksamkeit der anderen Festsetzungen haben, zumal ein dem Abwägungsgebot (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB) genügender Abwägungsvorgang insbesondere im Hinblick auf die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung kaum vorstellbar ist, solange offen ist, in welcher Art das Gebiet genutzt werden darf (BVerwG, B. v. 8.8.1989, a.a.O., juris Rn. 15 und 16).

53

Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben bedingt das Entfallen von § 2 der textlichen Festsetzung die Unwirksamkeit des Bebauungsplans insgesamt. Es war - wie sich aus der Begründung zum Bebauungsplan ergibt - der planbegründende Wille der Beklagten, ein Gewerbegebiet festzusetzen, das nicht dem eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO 1977 entsprach, sondern das den in § 2 der textlichen Festsetzung dargestellten Einschränkungen unterworfen und somit modifiziert werden sollte. Die Beklagte machte ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan das wie oben beschrieben modifizierte Gewerbegebiet zur Grundlage ihrer Planung.

54

Dies ergibt sich zum einen daraus, dass der Bebauungsplan ausschließlich zur Verlagerung einer Spedition innerhalb des Gemeindegebiets der Beklagten (zum Erhalt von Arbeitsplätzen) erlassen wurde, die größtenteils Luftfracht beförderte. Die Umsiedlung der Spedition war wesentliche Motivation sowie Sinn und Zweck des Bebauungsplans. Neben der Art der baulichen Nutzung war auch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ausschließlich auf die Anforderungen der Spedition zugeschnitten. Eine anderweitige städtebauliche Steuerung oder Entwicklung war nicht vorgesehen.

55

Weiterhin ergibt sich der planerische Wille auch aus den Vorgaben des ehemaligen Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, an die sich die Beklagte gebunden sah, wonach in der Lärmzone des Flughafens nur Baurecht für solche Gewerbebetriebe, die mit dem Flughafen in Zusammenhang standen, geschaffen werden durfte. Dem Planungskonzept der Beklagten lag die Befolgung dieser Vorgaben zugrunde, da sie davon ausgehen musste, nur unter Berücksichtigung dieser Bestimmungen einen rechtmäßigen Bebauungsplan erlassen zu können. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets im Sinne des § 8 BauNVO 1977 ohne Einschränkung war für die Beklagte damit zum entscheidungserheblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ausgeschlossen.

56

§ 2 der textlichen Festsetzung umfasst mithin die planerische Kernaussage des Bebauungsplans. Ein Erhalt der Bestimmung der Gebietsart ohne die von der Satzungsgeberin vorgesehenen Einschränkungen würde zu einer Verfälschung des kommunalen Planungskonzepts führen. Das Gericht ist aber nicht befugt, durch eine Unterstellung der Zulässigkeit einer abweichenden Gebietsausweisung ein planerisches Ergebnis festzustellen, das letztlich eine Veränderung des zugrunde gelegten städtebaulichen Konzepts der Gemeinde bewirkt (vgl. BVerwG, B. v. 20.8.1991 - 4 NB 3/91, juris Rn. 16).

57

Die Annahme, dass die Beklagte auch ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1977 ohne die genannten Einschränkungen festgesetzt hätte bzw. hätte festsetzen wollen, findet angesichts des oben Ausgeführten weder in der Begründung des Bebauungsplans, noch in den weiteren Umständen eine Stütze. Es kann ferner nicht angenommen werden, dass die Beklagte auch einen Bebauungsplan mit eingeschränktem Inhalt, ohne die Baugebietsfestsetzung beschlossen hätte. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung steht hier mit dem Bebauungsplan in einem untrennbaren Zusammenhang. Besondere Umstände, die eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass die Nichtigkeit der Festsetzung des Baugebiets in einem Bebauungsplan alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans erfasst, rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich. Ohne den Flughafen „München Riem“ verliert der streitgegenständliche Bebauungsplan seine städtebauliche Zielsetzung, eine Umsetzung ist gegenwärtig und auch künftig nicht zu erwarten bzw. nicht mehr möglich, die Festsetzungen gehen insgesamt ins Leere.

58

Nur ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass selbst wenn man der Ansicht der Beteiligten folgen wollte und nur eine Teilnichtigkeit des Bebauungsplans annähme, ein Einkaufszentrum auch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1977 aufgrund der in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO 1977 ausgesprochenen Sonderzuweisung nicht zulässig wäre.

59

1.4. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB, da die insoweit maßgebliche Umgebung keinem der Baugebiete, die in der BauNVO bezeichnet sind, entspricht. Das Vorhaben vermag sich der Art der baulichen Nutzung nach nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Es ist insoweit bauplanungsrechtlich unzulässig.

60

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben der Art der baulichen Nutzung nach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach seiner Art in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der BauNVO bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens seiner Art nach allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden, § 34 Abs. 2 BauGB.

61

Nach ständiger Rechtsprechung muss bei der Anwendung von § 34 BauGB zur Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung die Umgebung einmal insoweit berücksichtigt werden, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und zweitens insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwG, Urt. v. 26.5.1978 - 4 C 9/77, BVerwGE 55, 369-388).

62

Gemäß diesen Grundsätzen ist nach Überzeugung des Gerichts aufgrund der Feststellungen beim Augenschein die Bebauung nördlich der W*straße und südlich der Bahngleise, welche nördlich des Vorhabengrundstücks verlaufen, im Osten begrenzt durch die M* ...straße und im Westen begrenzt durch die S* ...straße maßgeblich. Der W*straße kommt aufgrund ihrer Breite - sie verfügt in beiden Richtungen über zwei durch einen mittigen Grünstreifen getrennte Fahrspuren sowie beidseitig über einen Geh- und Radweg - trennende Wirkung zu. Die weiter östlich und westlich entfernt gelegenen Straßenabschnitte der W*straße zählen aufgrund ihrer räumlichen Entfernung nicht mehr zur näheren Umgebung des Vorhabens, ihnen kommt insoweit keine prägende Wirkung mehr zu.

63

Bei der maßgeblichen Umgebung handelt es sich aufgrund der beiden die Umgebung mitprägenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Baumarkt mit Baustoffunion auf der Fl.Nr. 206/12 und Baumarkt auf der Fl.Nr. 216/1) iSd § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO um eine Gemengelage. Diese wären in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht zulässig, die Annahme eines Kerngebiets, § 7 BauNVO, verbietet sich mangels kerngebietstypischer Nutzungen. Das Bestehen eines „faktischen Sondergebiets“ iSd § 11 BauNVO ist ebenfalls ausgeschlossen, § 34 Abs. 2 BauGB kann insoweit nicht zur Anwendung kommen (BVerwG, Urt. v. 16.9.2010 - 4 C 7.10, juris Rn. 16).

64

Für die Bestimmung des Rahmens, in das sich ein Vorhaben einfügen muss, und für das Zulässigkeitsmerkmal des Vorhabens der Art nach kann grundsätzlich auf die in der BauNVO für die einzelnen Baugebiete typisierten Nutzungsarten zurückgegriffen werden (BVerwG, Urt. v. 15.12.1994 - 4 C 13.93, ZfBR 1995, 100). Der maßgebliche Rahmen wird aus den tatsächlich vorhandenen Nutzungsarten gebildet (BVerwG, Urt. v. 3.4.1987 - 4 C 41.84, a.a.O.). Das bedeutet, dass alles an baulichen Nutzungen in den Blick zu nehmen ist, was in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist und zwar unabhängig davon, ob sie städtebaulich wünschenswert oder auch nur vertretbar sind. Maßgeblich ist grundsätzlich die im Zeitpunkt der Zulassungsentscheidung tatsächlich vorhandene Bebauung bzw. tatsächlich ausgeübte Nutzung (VG Augsburg, Urt. v. 1.3.2018 - Au 5 K 17.353, beck-online Rn. 44). Ein Vorhaben ist dann regelmäßig zulässig, wenn die beantragte Nutzung in der maßgeblichen Umgebung bereits vorhanden ist.

65

In nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilenden Gemengelagen kommt § 11 Abs. 3 BauNVO ferner insoweit Bedeutung zu, als dass dort besondere Nutzungsarten des Einzelhandels typisierend vorgegeben und aus dem Kreis des sonstigen Einzelhandels, Großhandels und produzierenden Gewerbes ausgeschieden sind (BVerwG, Urt. v. 11.2.1993 - 4 C 15/92, NVwZ 1994, 285). Da es für die sich nach § 34 Abs. 1 BauGB stellende Frage, ob ein Vorhaben nach der Art der Nutzung den Rahmen der Umgebungsbebauung einhält, auf die typisierten Nutzungsarten der BauNVO ankommt, ist auch die in § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO vorgegebene Typisierung der Nutzungsarten großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Einkaufszentrum und sonstiger großflächiger Handelsbetrieb zu beachten. Einkaufszentren halten sich daher nur dann im Rahmen der Umgebungsbebauung, wenn dort bereits ein Einkaufszentrum als Vorbild vorhanden ist (Bischopink: in Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, a.a.O., § 11 Rn. 73, ebenso Rieger in: Schrödter, Baugesetzbuch, 9. Auflage 2019, § 34 Rn. 71 unter Hinweis auf: BVerwG v. 24.04.2000 - 4 B 25.00, BauR 2001, 212).

66

In der maßgeblichen Umgebung findet sich kein entsprechendes Vorbild. Insbesondere können die beiden vorhandenen Baumärkte bzw. Bau- und Gartencenter nicht als Einkaufszentrum im Sinne der oben genannten Rechtsprechung angesehen werden. Es handelt sich nicht um aufeinander abgestimmte, sondern um konkurrierende Einzelhandelsunternehmen mit vergleichbarem Sortiment. Diese sind zwar großflächig und benachbart, jedoch liegt die Zufahrt des Baumarkts (mit Baustoffunion) auf der Fl.Nr. 206/12 östlich von diesem, die Zufahrt zu dem benachbarten Baumarkt auf der Fl.Nr. 216/1 dagegen westlich von diesem zwischen dem Baumarktgebäude und den angrenzenden Parkplätzen. Die Zufahrten sind über 200 m voneinander entfernt. Die beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe vermitteln daher nicht den Eindruck der Zusammengehörigkeit. Sie werden zudem eigenständig beworben, ein gemeinsames Konzept bzw. eine Kooperation waren bei der Einnahme des Augenscheins nicht auszumachen.

67

Die bloße Vorbildlosigkeit an sich schließt die Möglichkeit einer Genehmigung allerdings noch nicht völlig aus. Bei der „Einfügung“ geht es weniger um „Einheitlichkeit“ als um „Harmonie“. Daraus, dass ein Vorhaben in seiner Umgebung - überhaupt oder doch in dieser oder jener Beziehung - ohne ein Vorbild ist, folgt noch nicht, dass es ihm an der („harmonischen“) Einfügung fehlt. Das Erfordernis des Einfügens schließt nicht schlechthin aus, etwas zu verwirklichen, was es in der Umgebung bisher nicht gibt. Auch ein Vorhaben, das sich nicht in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, kann sich der Umgebung einfügen. Das ist der Fall, wenn es weder selbst noch infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen (vgl. BVerwG, Urt. v. 26.5.1978 - 4 C 9.77, NJW 1978, 2564).

68

Vorliegend liegt auf der Hand, dass das Vorhaben sowohl selbst als auch aufgrund seiner Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtliche Spannungen zu begründen bzw. bereits vorhandene bodenrechtliche Spannungen zu erhöhen. Das Vorhaben bringt ein Planungsbedürfnis mit sich, nicht zuletzt aufgrund seines Umfangs und seiner Auswirkungen auf die Umgebung. Hierbei ist insbesondere an mögliche nachteiligen Auswirkungen auf Versorgungszentren der Beklagten oder der angrenzenden Gemeinde H* ..., Beeinträchtigungen aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Lärmentwicklungen und des durch das Vorhaben bedingten Verkehrsaufkommens (Kundensowie Lieferverkehr) zu denken. Die vorgesehene Zufahrt wird bereits gegenwärtig durch Kunden des großflächigen Einzelhandelsbetriebs auf der Fl.Nr. 206/12 stark frequentiert.

69

Auf die Frage, ob das Vorhaben die Vorgaben des § 34 Abs. 3 BauGB einhalten könnte - danach dürfen von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein - und damit insbesondere auf die zu den Bauvorlagen gegebene Auswirkungsanalyse kommt es insoweit nicht mehr an.

70

1.5. Auch auf die weiteren von den Beteiligten im Verfahren aufgeworfenen Fragen, insbesondere, ob und unter welchen Umständen die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 widerlegt werden kann und ob die Bauvorlagen aufgrund der fehlenden Nachbarbeteiligung unvollständig waren bzw. was die Auswirkungen des Absehens von der Nachbarbeteiligung im Vorbescheidsverfahren sind, kommt es ebenfalls nicht mehr an.

71

2. Die Klage war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.

72

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit richtet sich nach § 167 VwGO iVm §§ 708 ff. ZPO.