

OVG Saarlouis Beschluß vom 7.2.2012, 2 B 422/11

Rechtsschutz von Gemeinden gegen Ersetzung ihres Einvernehmens;
Baugenehmigung für Spielhallen

Leitsätze

Der Ausschluss des Suspensiveffekts für Rechtsbehelfe gegen Baugenehmigungen gilt auch für Widersprüche und gegebenenfalls Anfechtungsklagen von Gemeinden, die sich unter Geltendmachung einer Verletzung ihres gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 117 Abs. 3 SVerf) gegen eine Baugenehmigung wenden. Nach § 72 Abs. 4 LBO 2004 entfällt die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs und einer eventuell nachfolgenden Anfechtungsklage gegen die nach §§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO, 212a Abs. 1 BauGB sofort vollziehbare Baugenehmigung auch hinsichtlich der Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens.

Die Statthaftigkeit des Aussetzungsantrags eines "Dritten" gegen die Baugenehmigung erfordert nicht nach Maßgabe der §§ 80a Abs. 3 Satz 2, 80 Abs. 6 VwGO eine vorherige (erfolglose) Geltendmachung dieses Begehrens gegenüber der zuständigen Verwaltungsbehörde.

In Antragsverfahren nach den §§ 80a Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3, 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO ist Entscheidungskriterium für die Verwaltungsgerichte die mit den Erkenntnismöglichkeiten des Eilverfahrens zu prognostizierende Erfolgsaussicht des in der Hauptsache eingelegten Rechtsbehelfs des Dritten - hier der Antragstellerin - gegen die Baugenehmigung. Eine Anordnung der kraft ausdrücklicher gesetzlicher Regelung (§§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO, 212a Abs. 1 BauGB) ausgeschlossenen aufschiebenden Wirkung eines Rechtsbehelfs gegen eine Baugenehmigung kommt nur in Betracht, wenn die überschlägige Rechtskontrolle zumindest gewichtige Zweifel an der rechtlichen Unbedenklichkeit der angefochtenen Genehmigung mit Blick auf die Position des jeweiligen Rechtsbehelfsführers ergibt.

Das gilt auch für die Rechtsbehelfe von Gemeinden gegen Baugenehmigungen. Insbesondere aus der gemeindlichen Planungshoheit (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) als solcher lässt sich im Rahmen der Interessenabwägung für das Aussetzungsverfahren (§ 80 Abs. 5 VwGO) kein weitergehender "Wertungsvorsprung" für die sich gegen eine unter Ersetzung ihres Einvernehmens erteilte Baugenehmigung wendende Standortgemeinde herleiten.

Eine Gemeinde, die ihr Einvernehmen zu dem Bauvorhaben rechtzeitig verweigert hat, ist hinsichtlich der Geltendmachung von Verstößen gegen die insoweit ihrer Beurteilung unterliegenden Vorschriften nicht auf die konkret von ihr im Rahmen der

Beteiligung angeführten Gründe beschränkt.

Einer Gemeinde steht im Falle einer rechtzeitigen Versagung ihres Einvernehmens ein Anspruch zu, dass die Bauaufsichtsbehörde kein Vorhaben zulässt, das den im Rahmen der Entscheidung nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ihrer Beurteilung unterliegenden planungsrechtlichen Zulässigkeitsanforderungen nicht entspricht.

Auch das verfassungsrechtliche Effektivitätsgebot des Art. 19 Abs. 4 GG gebietet in Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes keine verfahrensmäßige "Vorwegnahme" des Verfahrens in der Hauptsache, insbesondere hinsichtlich der Tatsachenermittlung.

Entsprechend den für die Fälle der Agglomeration mehrerer "selbständiger", jeweils für sich genommen die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschreitender Einzelhandelsbetriebe ist bei einer Mehrzahl von zur Genehmigung gestellten Spielhallen in einem Gebäude eine fallbezogene Gesamtbewertung aus der Sicht der potenziellen Kundschaft und sonstiger Dritter geboten, ob die jeweils konkrete Mehrheit von Spielhallen vom Kunden als einheitliche Vergnügungsstätte empfunden wird, aus dessen Sicht als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung tritt und dadurch eine "kerngebietstypisch" gesteigerte Anziehungskraft auf die Spieler ausübt.

Im Rahmen der nach den §§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO vorzunehmenden Interessenabwägung erlangen die durch eine wirtschaftlich zügige "Umsetzung" des Vorhabens bereits aufgelaufenen Kosten und Haftungsrisiken des Bauherrn keine eigenständige Bedeutung.

Für die Frage, ob eine Gemeinde bei der Verweigerung ihres Einvernehmens im baugenehmigungsverfahren das Einvernehmen rechtzeitig verweigert hat (§ 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB) ist auf den Zeitpunkt des Eingangs dieses Schreibens der Antragstellerin bei der Baugenehmigungsbehörde abzustellen.

Tenor

Die Beschwerde der Beigeladenen gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts des Saarlandes vom 4. November 2011 – 5 L 624/11 – wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt die Beigeladene.

Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren auf 15.000,- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

Die Antragstellerin, eine saarländische Gemeinde, wendet sich mit ihrem Aussetzungsbegehren (§ 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO) gegen eine der Beigeladenen unter Ersetzung ihres Einvernehmens erteilte Bauerlaubnis des Antragsgegners für eine „Nutzungsänderung“ durch Einbau von „zwei getrennten Spielhallen in einer ehemaligen Motorradwerkstatt“ auf der Parzelle Nr. 70/7 in Flur 14 der Gemarkung I (Anwesen Hauptstraße Nr. ...).

Das mit einem 30,85 m x 20,50 m großen Gebäude bebaute Grundstück liegt im Planbereich des im Juni 2010 vom Gemeinderat der Antragstellerin beschlossenen und bekannt gemachten Bebauungsplans „Hauptstraße/ I Straße“, durch den der bisher unter anderem dieses Anwesen erfassende Bebauungsplan „In der I “ geändert wurde. Der neue Bebauungsplan enthält einen Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente für Betriebe des Einzelhandels und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortsmitte der Antragstellerin („I-City“) zur Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung. Im Textteil findet sich der Hinweis, dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich im Übrigen nach dem § 34 BauGB richte.

Nachdem die Beigeladene ihr Unterlagen für eine Genehmigungsfreistellung nach § 63 LBO 2004 vorgelegt hatte, wies sie die Antragsgegnerin Ende September 2010 darauf, dass es sich bei dem Bebauungsplan „Hauptstraße/ I Straße“ nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handele, so dass das Genehmigungsfreistellungsverfahren keine Anwendung finde. Die Bauunterlagen seien mit entsprechendem Bauantrag beim Antragsgegner einzureichen.

Anfang Oktober beantragte die Beigeladene beim Antragsgegner daraufhin die Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 64 LBO 2004) für die Nutzungsänderung der ehemaligen Motorradwerkstatt „in eine Spielhalle mit zwei Konzessionsflächen unter dem Schwellenwert von 100 m²“.

Die ihr vom Antragsgegner erstmals unter dem 20.10.2010 zur Stellungnahme gemäß § 36 BauGB übermittelten Unterlagen sandte die Antragstellerin mit Schreiben vom 2.11.2010 unter Verweis auf das Fehlen einer zur Beurteilung des Vorhabens notwendigen Betriebsbeschreibung mit Angabe der vorgesehenen Betriebszeiten „unbearbeitet“ zurück.

In einer von der Beigeladenen nachgereichten Betriebsbeschreibung heißt es, geplant sei durch den Einbau von Trennwänden nach § 29 LBO 2004 in dem vorderen Bereich der ehemaligen Motorradwerkstatt zur Straße hin „2 getrennte Spielhallen mit jeweils max. 8 Spielgeräten“ und Nutzflächen von 97,54 qm („Spielhalle 1“) beziehungsweise 97,27 qm („Spielhalle 2“) einzubauen. Die nebeneinander liegenden Anlagen sind in einem Grundriss dargestellt. Sie sollen danach über getrennte Eingänge und eigene Toilettenanlagen verfügen und gesondert beaufsichtigt werden.

Mit Schreiben vom 7.12.2010 ersuchte der Antragsgegner die Antragstellerin erneut um ihre Stellungnahme zu dem Vorhaben.

In dem nach dem Stempel des Antragsgegners am 11.2.2011 bei diesem eingegangenen Antwortschreiben der Antragstellerin vom 8.2.2011 heißt es unter Bezugnahme auf das „Ersuchen vom 9.12.2010“, der zuständige Ausschuss ihres Gemeinderats habe das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben nicht hergestellt. Das nach dem § 34 BauGB zu beurteilende Vorhaben liege von der Umgebungsbebauung

her in einem Mischgebiet und füge sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Anlage wirke trotz baulicher „Einteilung“ als Ganzes wie ein großes „Spielzentrum“ mit ca. 200 qm Nutzfläche und damit wie eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte. Selbst wenn man davon ausgehe, dass es sich um zwei einzelne Spielhallen von jeweils ca. 100 qm Nutzfläche handele, seien solche Vergnügungsstätten nur in den Teilen eines Mischgebiets mit überwiegend gewerblicher Nutzung zulässig. Das sei hier nicht der Fall. Der unmittelbar angrenzende Bereich sei weitestgehend durch Wohnnutzung geprägt. Vorliegend gehe es ohnehin nicht um zwei getrennt zu betrachtende Einzelbauvorhaben. Betreiber und Betriebszeiten seien gleich. In den Antragsunterlagen werde eine Gesamtnutzfläche von 194,81 qm ausgewiesen. Diese Indizien sprächen für eine betriebliche Einheit, die im Mischgebiet nicht zulässig sei. Bei getrennter Betrachtung stehe einer Zulässigkeit ferner der § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO entgegen, da die Einrichtung von zwei Spielhallen der Eigenart des Baugebiets widerspreche. Wollte man wegen der überwiegend vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung nicht von einem faktischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgehen, so würde sich das Vorhaben nicht im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügen. In der Umgebung seien Vergnügungsstätten bisher nicht vorhanden.

Im April 2011 wies der Antragsgegner die Antragstellerin unter Bezugnahme auf eine durchgeführte Ortseinsicht darauf hin, dass das Bauvorhaben aus seiner Sicht genehmigungsfähig sei. Dieses solle in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit einem „ausgeglichenen Nebeneinander“ von Wohn- und gewerblicher Nutzung ausgeführt werden. Nach dem § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO seien in Mischgebieten als Vergnügungsstätten einzuordnende Spielhallen zulässig, die „nicht kerngebietstypisch“ seien. Zur Abgrenzung habe sich in der Rechtsprechung ein Schwellenwert von 100 qm eingependelt. Dieser werde hier durch die einzeln zu betrachtenden Spielhallen nicht überschritten. Es könne auch nicht davon ausgegangen werden, dass von den nach dem Bauantrag auf einen Betrieb zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr beschränkten Spielhallen in der konkreten Umgebung und an der ohnehin viel befahrenen Straße Belästigungen ausgingen, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar seien. Daher sei beabsichtigt, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen.

Nachdem der Bauausschuss des Gemeinderats der Antragstellerin Anfang Mai 2011 erneut die Herstellung des Einvernehmens verweigert hatte, erteilte der Antragsgegner der Beigeladenen durch Bauschein vom 20.5.2011 die begehrte Baugenehmigung. Nach den dabei in Bezug genommenen Auflagen des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz (Nr. 4) darf „die Spielhalle“ nur tagsüber (6 bis 22 Uhr) betrieben werden. Der Bauschein enthält weder einen Hinweis auf die Ersetzung des Einvernehmens noch eine entsprechende förmliche Entscheidung.

Durch gesondertes, mit eigener Rechtsbehelfsbelehrung versehenes Schreiben an den Bürgermeister der Antragstellerin vom 24.5.2011 wies der Antragsgegner darauf hin, dass er der Beigeladenen durch Bescheid gleichen Datums („vom heutigen Tag“) die Baugenehmigung erteilt habe. Weiter heißt es hier, das nicht hergestellte gemeindliche Einvernehmen werde gemäß § 72 Abs. 3 LBO 2004 durch diese Genehmigung ersetzt. Die anschließende Begründung stellt eine inhaltliche Wiederholung des Hinweisschreibens des Antragsgegners vom April 2011 dar. Dieser Bescheid wurde der Antragstellerin am 30.5.2011 zugestellt.

Mit Schreiben vom 31.5.2011 hat die Antragstellerin Widerspruch erhoben und im Juli 2011 beim Verwaltungsgericht die Anordnung der aufschiebenden Wirkung dieses Rechtsbehelfs beantragt. Sie führte aus, in der näheren Umgebung des Baugrundstücks befänden sich der gemeindliche Bauhof, das Gaswerk I, großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 qm, eine Tankstelle, eine Dienststelle der Polizei und Wohngebäude. Sie habe einen Anspruch gegen den Antragsgegner als Bauaufsichtsbehörde, dass kein Bauvorhaben zugelassen werde, das den im Rahmen ihrer Entscheidung nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ihrer Beurteilung unterliegenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsanforderungen widerspreche. Letzteres sei hier jedoch geschehen. Das Baugrundstück liege im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans, und das Vorhaben sei nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die nähere Umgebung entspreche keinem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung. Da sich in der Umgebung bisher keine Vergnügungsstätte befinde, werde der dadurch gesetzte Rahmen überschritten. Wegen der zu besorgenden Situationsverschlechterung und der Vorbildwirkung füge sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Im Übrigen hat die Antragstellerin nochmals darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend nicht um zwei, sondern um eine Spielhalle mit einer Gesamtnutzfläche von 194,81 qm handele, die selbst nach Auffassung des Antragsgegners hier nicht zulässig sei.

Der Antragsgegner hat geltend gemacht, die sich durch ein ausgeglichenes Miteinander von Wohn- und gewerblicher Nutzung auszeichnende Umgebung sei als Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO einzuordnen und auch im Flächennutzungsplan der Antragstellerin als gemischte Baufläche dargestellt. Die Existenz des Einkaufsmarktes auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehe dem nicht entgegen. Dieser sei 1985 genehmigt worden, wobei der damals nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 1977 maßgebende Schwellenwert für die Großflächigkeit von 1.500 qm Geschossfläche nicht überschritten worden sei. Das Vorhaben der Beigeladenen bestehe aus zwei eigenständigen nicht kerngebietstypischen Spielhallen. Daraus ergebe sich die Rechtswidrigkeit der Verweigerung des Einvernehmens durch die Antragstellerin.

Die Beigeladene hielt den unmittelbar bei Gericht gestellten Antrag bereits für unzulässig und hat in der Sache darauf verwiesen, dass auch die Antragstellerin bisher von einem faktischen Mischgebiet ausgegangen sei, so dass sie nunmehr schon aus verfahrensrechtlichen Gründen mit dem abweichenden Vortrag kein Gehör mehr finden könne. Bei der Bestimmung des Charakters der Umgebung seien die rechts und links der Straße gelegenen Bebauungszusammenhänge schon wegen der Breite der Hauptstraße und wegen des starken Verkehrsaufkommens gesondert zu beurteilen. Auf den 200 m versetzt auf der vom Baugrundstück aus gesehen anderen Straßenseite befindlichen REWE-Markt komme es nicht an. Selbst bei einheitlicher Betrachtung ergebe sich indes nichts anderes. Sondergebiete und dort nach § 11 BauNVO festgesetzte Nutzungen müssten außer Betracht bleiben. Von der Nutzungsart bleibe es bei einem Einzelhandelsgeschäft, das sich lediglich vom Maß der baulichen Nutzung her unterscheide. Ansonsten handele es sich ohnehin um einen für die Bestimmung des Gebietscharakters nicht maßgebenden Fremdkörper. Bei Einbeziehung würde es sich um ein Kerngebiet handeln. Auch bei einer Beurteilung auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB erweise sich das Vorhaben als zulässig, weil von ihm keine wesentlichen städtebaulichen Spannungen ausgingen. Insbesondere sei ein sogenannter *trading down effect* nicht zu befürchten. Unzumutbare Auswirkungen auf den ganz überwiegenden Teil der Wohnbebauung seien nicht zu erwarten. Selbst die beiden gegenüberliegenden Häuser lägen auf der anderen Seite einer stark befahrenen Straße und befänden sich „in unmittelbarer

Wechselwirkung" mit dem von der Antragstellerin als „Tankstelle“ bezeichneten Gebäude. Dabei handele es sich in Wahrheit um ein ehemaliges Autohaus, in dem sich zwischenzeitlich ein Werbedesigner befinde, der auch das dahinter stehende Gebäude mit benutze. Daran schließe sich unmittelbar das „eigentliche Tankstellengebäude“ mit Shop und Waschanlage an. Für die Unterscheidung, ob es sich um ein oder um zwei Spielhallen handele, komme es allein auf den Inhalt der Baugenehmigung und nicht auf ein äußeres Erscheinungsbild an.

Das Verwaltungsgericht hat dem Begehren der Antragstellerin entsprochen und die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs gegen die „Baugenehmigung vom 20.5.2011“ angeordnet. In der Begründung heißt es, bei einer – wie hier – rechtzeitigen Versagung des Einvernehmens habe die Gemeinde einen Anspruch, dass die Bauaufsichtsbehörde kein Vorhaben zulasse, das den von der Gemeinde zu beurteilenden planungsrechtliche Vorschriften nicht entspreche. Insoweit sei auf den § 34 BauGB und nicht auf den Bebauungsplan „Hauptstraße/ I Straße“ abzustellen, weil sich dessen Festsetzungen allein auf den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente beschränkten. Die Frage, ob die nähere Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung beschriebenen Baugebiete entspreche, lasse sich nicht ohne eine dem Hauptsacheverfahren vorzubehaltende Ortsbesichtigung beantworten. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand spreche jedoch eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür, dass sich das Vorhaben der Beigeladenen nicht in die nähere Umgebung einfüge. Mit hinreichender Sicherheit stehe fest, dass die im Wesentlichen aus Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden bestehende Umgebungsbebauung kein Kerngebiet im Sinne von § 7 BauNVO darstelle. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb (REWE-Markt) rechtfertige diese Annahme nicht. Dieser und auch ein möglicherweise festzustellendes Überwiegen von Wohnnutzung sprächen indes gegen die Annahme eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO. Die Möglichkeit der Einordnung als Mischgebiet könne aber „nicht völlig von der Hand gewiesen werden“. Es sei fraglich, ob der REWE-Markt entweder aufgrund seiner Lage auf der gegenüberliegenden Straßenseite oder wegen einer Eigenschaft als Fremdkörper in die Betrachtung einzubeziehen sei. Bei Annahme eines Mischgebiets sei das Vorhaben unzulässig, da es sich um eine kerngebietstypische Spielhalle mit einer Gesamtnutzfläche von 194,81 qm handele. Die beiden in den Plänen dargestellten Spielhallen bildeten baurechtlich eine Einheit. Zwar seien die beiden Spielhallen nach den Bauvorlagen in baulich-konstruktiver Hinsicht weitgehend voneinander getrennt. Die sonstigen, sich aus den Bauvorlagen ergebenden Umstände ließen aber auf eine beabsichtigte einheitliche Nutzung schließen. Das folge etwa aus der Bauherreneigenschaft der Beigeladenen für beide Spielhallen sowie aus der offensichtlich einheitlichen Darstellung beider Hallen von der Straße aus. Hier trete eine betrieblich einheitliche Konzeption zu Tage, die zeige, dass eine einheitliche Nutzung geplant und gewollt sei. Im Ergebnis gelte das Gleiche, wenn es sich um ein Gebiet *sui generis* handele, da sich in der Umgebung keine weitere Spielhalle befinde. Auch kerngebietstypische Nutzungen seien bis auf den REWE-Markt nicht vorhanden. Hier bestehe auch eine negative Vorbildwirkung in Form einer konkreten Gefahr, dass sowohl auf den sonstigen Flächen in der ehemaligen Motorradwerkstatt als auch in weiteren Gebäuden in der Umgebung Spielhallen eingerichtet würden. Die bauliche Situation gerate damit „negativ in Bewegung“. Es entspreche allgemeinen städtebaulichen Erfahrungen, dass sich Vergnügungstätten, zumindest wenn sie gehäuft aufträten, negativ auf die Umgebung auswirkten, indem sie einen sogenannten *trading down effect* auslösten. Das schließe die Annahme eines Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung aus.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Beschwerde der Beigeladenen.

II.

Die gemäß § 146 VwGO statthafte Beschwerde der Beigeladenen (vgl. allgemein zu den Anforderungen an die Statthaftigkeit bei Rechtsmitteln von Beigeladenen zuletzt OVG des Saarlandes, Urteil vom 11.11.2010 – 2 A 29/10 –, SKZ 2011, 17 ff., 19) gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 4.11.2011 – 5 L 624/11 – ist unbegründet. Das Verwaltungsgericht hat dem Antrag der Antragstellerin auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs gegen die der Beigeladenen mit Bauschein vom 20.5.2011 erteilte Baugenehmigung für die „Nutzungsänderung“ durch den Einbau „zweier getrennter Spielhallen“ in einer ehemaligen Motorradwerkstatt auf der Parzelle Nr. 70/7 in Flur 14 der Gemarkung I zu Recht entsprochen. Die nach § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO den gerichtlichen Prüfungsumfang im Rechtsmittelverfahren begrenzende Beschwerdebeurteilung der Beigeladenen gebietet jedenfalls keine abweichende Beurteilung.

Der Aussetzungsantrag ist statthaft. Der Ausschluss des Suspensiveffekts für Rechtsbehelfe gegen Baugenehmigungen gilt auch für Widersprüche und – gegebenenfalls – Anfechtungsklagen von Gemeinden, die sich unter Geltendmachung einer Verletzung ihres gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 117 Abs. 3 SVerf) gegen eine Baugenehmigung wenden. „Dritter“ im Verständnis des § 212a Abs. 1 BauGB ist auch eine Standortgemeinde, die sich unter Berufung auf die der formalen Absicherung der gemeindlichen Planungshoheit (§ 2 Abs. 1 BauGB) dienenden Bestimmungen in § 36 BauGB gegen eine ohne ihr Einvernehmen erteilte bauaufsichtliche Zulassung eines Bauvorhabens wendet. (vgl. hierzu zuletzt OVG des Saarlandes, Beschlüsse vom 2.9.2010 – 2 B 215/10 –, SKZ 2011, 42, Leitsatz Nr. 24, vom 25.3.2011 – 2 B 100/11, SKZ 2011, 168, und vom 13.7.2011 – 2 B 231/11 –, SKZ 2011, 262, dazu allgemein Bitz, Die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens im Baugenehmigungsverfahren und die Rechtsschutzmöglichkeiten der Kommunen, SKZ 2011, 147) Nach § 72 Abs. 4 LBO 2004 entfällt die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs und einer eventuell nachfolgenden Anfechtungsklage gegen die nach §§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO, 212a Abs. 1 BauGB sofort vollziehbare Baugenehmigung auch hinsichtlich der Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens.

Entgegen der Ansicht der Beigeladenen erfordert die Statthaftigkeit des Aussetzungsantrags eines „Dritten“ nach der ständigen Rechtsprechung des Senats nicht nach Maßgabe der §§ 80a Abs. 3 Satz 2, 80 Abs. 6 VwGO eine vorherige (erfolglose) Geltendmachung dieses Begehrens gegenüber der zuständigen Verwaltungsbehörde, hier dem Antragsgegner. Der bloße Hinweis der Beigeladenen auf die bekannte abweichende Auffassung des OVG Lüneburg gibt keine Veranlassung zu einer grundlegenden Änderung dieser Rechtsprechung. Danach ist dem § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO eine Rechtsgrundverweisung zu entnehmen, die bei Verwaltungsakten mit Doppelwirkung (§ 80a VwGO) einer unmittelbaren Anrufung der Gerichte nicht entgegensteht. (vgl. dazu etwa Finkelnburg/Dombert/Külpmann, Vorläufiger Rechtsschutz im Verwaltungsstreitverfahren, 6. Auflage 2011, Rn 1064 a.E. mit zahlreichen Rechtsprechungsnachweisen) Der Umstand, dass das Bauvorhaben bereits realisiert wurde, lässt auch nicht – wie die Beigeladene meint – ein Rechtsschutzbedürfnis der Antragstellerin für das vorliegende Aussetzungsverfahren entfallen. Insoweit ist nicht erforderlich, dass die Antragstellerin beim Antragsgegner bereits einen förmlichen Antrag auf bauaufsichtsbehördliches Einschreiten gestellt hat. Die vorliegend begehrte Aussetzung der Vollziehbarkeit ist – ungeachtet der Frage des Baufortschritts oder gar einer abschließenden Herstellung eines Bauvorhabens –

Voraussetzung für ein etwaiges bauaufsichtsbehördliches Einschreiten auf der Grundlage des § 82 LBO 2004 und damit gleichzeitig der Erfolgsaussicht eines künftigen Einschreitensbegehrens der Antragstellerin, soweit sich der Antragsgegner im Falle ihres Obsiegens in diesem Verfahren nicht bereits mit Blick auf seine Aufgabenbeschreibung in § 57 Abs. 2 LBO 2004 zum Tätigwerden veranlasst sieht. Daraus ergibt sich ohne weiteres ein Rechtsschutzbedürfnis für den Aussetzungsantrag.

In Antragsverfahren nach den §§ 80a Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3, 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO ist Entscheidungskriterium für die Verwaltungsgerichte die mit den Erkenntnismöglichkeiten des Eilverfahrens zu prognostizierende Erfolgsaussicht des in der Hauptsache eingelegten Rechtsbehelfs des Dritten – hier der Antragstellerin – gegen die Baugenehmigung. Eine Anordnung der kraft ausdrücklicher gesetzlicher Regelung (§§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO, 212a Abs. 1 BauGB) ausgeschlossenen aufschiebenden Wirkung eines Rechtsbehelfs gegen eine Baugenehmigung kommt nach der Rechtsprechung des Senats nur in Betracht, wenn die überschlägige Rechtskontrolle zumindest gewichtige Zweifel an der rechtlichen Unbedenklichkeit der angefochtenen Genehmigung mit Blick auf die Position des jeweiligen Rechtsbehelfsführers ergibt. (vgl. hierzu im Einzelnen etwa OVG des Saarlandes, Beschlüsse vom 27.10.2003 – 1 W 34/03 und 1 W 35/03 -, SKZ 2004, 85, Leitsatz Nr. 40, st. Rechtsprechung) Das gilt auch für die Rechtsbehelfe von Gemeinden gegen Baugenehmigungen. Insbesondere aus der gemeindlichen Planungshoheit (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) als solcher lässt sich im Rahmen der Interessenabwägung für das Aussetzungsverfahren (§ 80 Abs. 5 VwGO) kein weitergehender „Wertungsvorsprung“ für die sich gegen eine unter Ersetzung ihres Einvernehmens erteilte Baugenehmigung wendende Standortgemeinde herleiten. Eine Gemeinde, die – wie vorliegend die Antragstellerin – ihr Einvernehmen uneingeschränkt verweigert hat, ist hinsichtlich der Geltendmachung von Verstößen gegen die insoweit ihrer Beurteilung unterliegenden Vorschriften nicht auf die konkret von ihr im Rahmen der Beteiligung angeführten Gründe beschränkt. Der Gesetzgeber hat insoweit keine „Präklusion“ von einzelnen Einwendungen normiert.

Das für die Entscheidung des Beschwerdegerichts allein maßgebliche Beschwerdevorbringen begründet keine durchgreifenden Zweifel an der Richtigkeit der Beurteilung des Verwaltungsgerichts, das im konkreten Fall auf der Grundlage des Beteiligtenvorbringens die zuvor genannten Voraussetzungen für die Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung vom 20.5.2011 bejaht hat.

In dem Zusammenhang bedarf es zunächst keiner Vertiefung, inwieweit die Verfahrensweise des Antragsgegners den verfahrensrechtlichen Vorgaben des § 72 Abs. 3 Satz 2 LBO 2004 genügt, wonach „die Genehmigung“ – gemeint ist, wie der Wortlaut des § 72 Abs. 3 Satz 1 LBO 2004 verdeutlicht, die Baugenehmigung – insoweit, also hinsichtlich der Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens, zu begründen ist. (vgl. zu dem insoweit vom Landesgesetzgeber in § 73 Abs. 3 Satz 1 LBO 2004 gewählten integrativen Ansatz auch Bitz/Schwarz/Seiler-Dürr/Dürr, Baurecht Saarland, 2. Auflage 2005, Kp VI Rn 103) Im konkreten Fall enthält der der Beigeladenen erteilte Bauschein vom 20.5.2011 keinerlei Hinweis auf eine Ersetzung des Einvernehmens (§ 36 BauGB), geschweige denn eine entsprechende gesonderte Begründung. Vielmehr hat der Antragsgegner in einem mit Rechtsbehelfsbelehrung versehenen Schreiben an den Bürgermeister der Antragstellerin vom 24.5.2011 auf die Ersetzung des Einvernehmens nach Maßgabe des § 72 Abs. 3 LBO 2004 durch eine

„mit Datum von heute“ erteilte Baugenehmigung hingewiesen und diese Entscheidung begründet. Dem muss aber hier nicht weiter nachgegangen werden.

In der Sache steht einer Gemeinde anerkanntermaßen im Falle einer rechtzeitigen Versagung ihres Einvernehmens ein Anspruch zu, dass die Bauaufsichtsbehörde kein Vorhaben zulässt, das den im Rahmen der Entscheidung nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ihrer Beurteilung unterliegenden planungsrechtlichen Zulässigkeitsanforderungen nicht entspricht. Dem trägt der § 72 Abs. 1 LBO 2004 insoweit Rechnung, als er die Befugnis der Bauaufsichtsbehörde – hier des Antragsgegners – zur Ersetzung des Einvernehmens von vorneherein auf die Fälle der „rechtswidrigen“ Versagung durch die Gemeinde begrenzt.

Die Vorgaben für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des streitigen Bauvorhabens ergeben sich aller Voraussicht nach aus dem § 34 BauGB, da sich der das Baugrundstück erfassende Bebauungsplan „Hauptstraße/ I Straße“ auf eine Festsetzung über den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente des Einzelhandels (§ 9 Abs. 2a BauGB) beschränkt und im Übrigen sogar ausdrücklich auf den § 34 BauGB verweist.(vgl. allgemein OVG des Saarlandes, Beschlüsse vom 2.9.2010 – 2 B 215/10 –, SKZ 2011, 42, Leitsatz Nr. 24, wonach Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes regelmäßig keinen Raum für eine inzidente Gültigkeitskontrolle hinsichtlich untergesetzlicher Rechtsnormen bieten, mit weiteren Nachweisen) Daher muss auch nicht weiter hinterfragt werden, ob der konkreten Formulierung der Verfahrensvermerke auf der Planurkunde die gebotene zeitliche Staffelung zwischen Ausfertigung und Bekanntmachung dieses Plans entnommen werden kann,(vgl. hierzu OVG des Saarlandes, Urteil vom 22.11.2007 – 2 N 7/06 –, SKZ 2008, 34 = BRS 71 Nr. 37) zumal gerade mit Blick auf den genannten Verweis auf § 34 BauGB weder Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, dass der damit geänderte Bebauungsplan „In der I “ für den Fall der Ungültigkeit hätte weiter gelten sollen und dass dieser insoweit verfahrensrechtlich mit Blick auf den § 63 LBO 2004 eine andere Einordnung des Vorhabens gerechtfertigt hätte, noch dafür, dass der insoweit teilweise aufgehobene Bebauungsplan in materieller Hinsicht Festsetzungen enthielt, aus denen sich eine weitergehende Zulässigkeit des Bauvorhabens der Beigeladenen hätte ergeben können.

Die vor dem Hintergrund des § 212a Abs. 1 BauGB entwickelten Maßstäbe für die Beurteilung des Aussetzungsbegehrens hat das Verwaltungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt. Aus dem Hinweis, dass eine abschließende Aussage zur exakten Abgrenzung der maßgeblichen Umgebungsbebauung und zu deren städtebaulicher Qualität erst im Hauptsacheverfahren nach einer Ortseinsicht möglich sei, lässt sich nichts anderes herleiten. Er schließt die Annahme auf den gegenwärtigen Kenntnisstand bezogener „ernstlicher Zweifel“ an der (bauplanungsrechtlichen) Rechtmäßigkeit der der Beigeladenen nach Maßgabe des § 64 LBO 2004 erteilten Bauerlaubnis nicht aus. Soweit die Beigeladene die Nichtvornahme einer Ortsbesichtigung im erstinstanzlichen Verfahren beanstandet, bleibt zu ergänzen, dass auch das verfassungsrechtliche Effektivitätsgebot des Art. 19 Abs. 4 GG in Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes keine verfahrensmäßige „Vorwegnahme“ des Verfahrens in der Hauptsache, insbesondere hinsichtlich der Tatsachenermittlung, gebietet.(ebenso etwa OVG des Saarlandes, Beschlüsse vom 4.4.2011 – 2 B 20/11 –, BauR 2011, 1373, vom 26.11.2010 – 2 B 275/10 –, SKZ 2011, 45, Leitsatz Nr. 30, vom 12.10.2009 – 2 B 440/09 – SKZ 2010, 49, Leitsatz Nr. 23 (Sportanlage in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung), vom 15.1.2009 – 2 B 376/08 –, SKZ 2009, 240, Leitsatz Nr. 31 (Leergutlager einer Großbrauerei), und vom

6.9.2004 – 1 W 26/04 –, SKZ 2005, 94 Leitsatz Nr. 35 (PKW-Lackiererei mit Karosseriebauwerkstatt)) Entgegen der Ansicht der Beigeladenen lässt das von der Antragstellerin erstinstanzlich vorgelegte Luftbild keine abschließende Beurteilung des Gebietscharakters in der einen oder anderen Richtung zu. Das belegt allein der Umstand, dass diese Aufnahme von den Beteiligten unterschiedlich bewertet wird und sogar hinsichtlich der „tatsächlichen“ Nutzung einzelner Anlagen in den Schriftsätzen unterschiedliche Angaben gemacht werden. Allgemeine Darstellungen im Flächennutzungsplan der Antragstellerin, hier speziell die Ausweisung einer gemischten Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO 1990) sind für die Beurteilung des Vorhabens der Beigeladenen im Rahmen des § 34 BauGB nicht von Belang.

Dem Verwaltungsgericht ist darin beizupflichten, dass die für die Beurteilung der Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs der Antragstellerin in der Hauptsache unter diesem Gesichtspunkt entscheidende Vereinbarkeit des genehmigten Bauvorhabens der Beigeladenen mit dem für die Beurteilung seiner bodenrechtlichen Zulässigkeit einschlägigen § 34 BauGB sich nicht ohne eine dem Hauptsacheverfahren vorzubehaltende Ortseinsicht beantworten lässt, dass indes nach gegenwärtigem Erkenntnisstand – im eingangs genannten Sinne für die Beurteilung nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO – „gewichtige Zweifel“ an seiner Vereinbarkeit mit diesen bauplanungsrechtlichen Anforderungen unter Aspekt der Art der baulichen Nutzung bestehen. Nach Aktenlage spricht gegenwärtig eine deutlich überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür, dass die insoweit den Maßstab bildende vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung keinem der nach städtebaulichen Zielvorstellungen in den §§ 2 ff. BauNVO 1990 (§ 34 Abs. 2 BauGB) beschriebenen Baugebiete im Sinne der insoweit erforderlichen „Gebietsreinheit“ entspricht und dass sich das als Vergnügungsstätte zu beurteilende Vorhaben (Spielhalle) unabhängig von der zwischen den Beteiligten umstrittenen Frage, ob die Spielhallen in dem Zusammenhang einheitlich oder getrennt zu sehen sind, von der Art der baulichen Nutzung her nicht in der von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB für diese Fälle geforderten Weise in die Eigenart der näheren Umgebung, in der unstreitig entsprechende Einrichtungen bisher nicht vorhanden sind, einfügt.

Der aller Voraussicht nach schon aufgrund seiner Größe auch für die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite und damit auch das Baugrundstück den Gebietscharakter mitprägende großflächige Einzelhandelsbetrieb REWE dürfte eine Einordnung als (faktisches) Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO 1990 (§ 34 Abs. 2 BauGB) nicht zulassen. Angesichts der auch ansonsten inhomogenen Nutzungsstruktur der Umgebungsbebauung liegt die ohnehin nur für eng begrenzte Ausnahmefälle abweichend vom Grundsatz genereller Beachtlichkeit aller vorhandenen baulichen Nutzungen im Rahmen der Anwendung des § 34 BauGB in Betracht zu ziehende Annahme eines „Fremdkörpers“ hier sehr fern. Entgegen dem Einwand der Beigeladenen handelt es sich – wie schon die Stellung der Vorschrift und die in § 11 Abs. 3 BauNVO vom Gesetzgeber zum Ausdruck gebrachten Grundanliegen verdeutlichen – bei der Abgrenzung des großflächigen vom sonstigen Einzelhandelsgeschäft nicht um eine Frage des „Maßes“ der baulichen Nutzung (dazu: § 16 BauNVO 1990), sondern um eine städtebaulich qualitative Abschichtung im Rahmen der Nutzungsarten nach der Baunutzungsverordnung. Dass es bei der an den faktischen Gegebenheiten zu orientierenden Bewertung von Bauvorhaben nach dem § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht auf die frühere Fassung des § 11 Abs. 3 BauNVO 1977 und auf den darin noch enthaltenen Grenzwert für die Regelvermutung negativer städtebaulicher Fernwirkungen (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1977/1990), sondern auf den heute anerkannten Grenzwert für die „Großflächigkeit“ (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2

BauNVO 1977/1990) von 800 qm Verkaufsfläche ankommt, ist nicht ernstlich zweifelhaft.(vgl. hierzu etwa OVG des Saarlandes, Beschluss vom 19.2.2009 – 2 A 254/08 –, BRS 74 Nr. 80 mit weiteren Nachweisen) Dieser wird bei dem REWE-Markt unstreitig deutlich überschritten. Auch die Einordnung der vorhandenen Umgebungsbebauung unter dem Kriterium der Nutzungsart als Kerngebiet (§ 7 BauNVO 1990) erscheint schon mit Blick auf die vorhandene Wohnbebauung in dem Bereich und die sehr zurückhaltende Berücksichtigung dieser Nutzungsart im Katalog der insofern zulässigen Regelbebauung in dem § 7 Abs. 2 BauNVO 1990 zumindest sehr fernliegend.

Spricht daher sehr vieles dafür, dass der Beurteilung im konkreten Fall auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der für im Sinne der Typenbeschreibung der Baunutzungsverordnung nicht „reine“ (faktische) Gebiete maßgebliche § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zugrunde zu legen ist, so hat das Verwaltungsgericht ferner überzeugend dargelegt, dass ein trotz der Überschreitung des insoweit aus der maßgeblichen Umgebungsbebauung zu entwickelnden Beurteilungsrahmens (nur ausnahmsweise) in Betracht kommendes Einfügen wegen der negativen Vorbildwirkung und einem nachvollziehbar zu besorgenden Hinzutreten weiterer derartiger Vergnügungsstätten (Spielhallen) hier aller Voraussicht nicht angenommen werden kann. Wenn in der näheren Umgebung keine Vergnügungsstätte vorhanden ist, fügt sich eine Vergnügungsstätte im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur ausnahmsweise ein, wenn sie die gegebene Situation nicht negativ in Bewegung bringt. Letzteres ist aber insbesondere dann der Fall, wenn eine Verwirklichung weiterer solcher Vergnügungsstätten auf dem Baugrundstück oder in seiner Umgebung möglich ist und nach der Zulassung einer (ersten) Spielhalle daher am Maßstab des § 34 BauGB nicht mehr verhindert werden könnte.(vgl. hierzu etwa BVerwG, Urteil vom 15.12.1994 – 4 C 13.93 –, BRS 56 Nr. 61 = ZfBR 1995, 100 = BauR 1995, 361) Es entspricht einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz, dass sich Vergnügungsstätten, insbesondere wenn sie in einem Gebiet gehäuft vorhanden sind, negativ auf ihre Umgebung auswirken, indem sie einen sog. "trading-down-Effekt" auslösen.(vgl. dazu etwa BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992 – 4 B 182.92 –, BRS 55 Nr. 42, wonach die Verhinderung der Möglichkeit, dass Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten einen so genannten "trading-down-Effekt" bewirken können, auch einen besonderen städtebaulichen Grund im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO darstellen kann, der den Ausschluss dieser baulichen Nutzung aus einem Kerngebiet rechtfertigt) Durchgreifende Anhaltspunkte, dass das hier ausnahmsweise nicht der Fall ist, lassen sich dem Beschwerdevorbringen der Beigeladenen nicht entnehmen. Soweit sie in dem Zusammenhang auf die „vorliegende Umgebung“ verweist, lässt sich auch das nur aufgrund einer Ortseinsicht klären.

Selbst für den nach dem zuvor Gesagten eher fern liegenden Fall, dass die die Gebietscharakter bestimmende Bebauung in der näheren Umgebung des Baugrundstücks im Sinne der Gebietsreinheit als (faktisches) Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO 1990 einzuordnen sein sollte, ergäbe sich für die vorliegende Interessenabwägung (§ 80 Abs. 5 VwGO) im Ergebnis nichts anderes. Auch dann spräche vieles dafür, dass das den Inhalt der angefochtenen Bauerlaubnis bildende Bauvorhaben der Beigeladenen nach den dann maßgeblichen §§ 34 Abs. 2 BauGB, 6 BauNVO 1990 nicht zu genehmigen gewesen wäre. Die in Mischgebieten zulässige Regelbebauung erfasst nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO 1990 nur die im Verständnis des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, hier Spielhallen, und begrenzt sie zusätzlich gebietsintern auf die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebietsteile.(vgl. zu der

letztgenannten Einschränkung etwa BVerwG, Beschluss vom 14.10.1993 – 4 B 176.93 –, Buchholz 406.12 § 6 BauNVO Nr. 13) Auch die Ausnahmemöglichkeit hinsichtlich sonstiger Teile eines Mischgebiets enthält die zuvor genannte Einschränkung (§ 6 Abs. 3 BauNVO 1990). Ob eine Spielhalle kerngebietstypisch ist oder nicht, hängt von ihrer Größe ab. Die inzwischen gefestigte obergerichtliche Rechtsprechung knüpft dabei in Anlehnung an die Spielverordnung des Bundes (vgl. die Spielverordnung (SpielV), nach deren Neufassung vom 27.1.2006 (BGBl. I 2006, 280) pro 12 qm „Grundfläche“ 1 Geld- oder Warenspielgerät, pro Einrichtung maximal 12 Geräte aufgestellt werden dürfen (§ 3 Abs. 2 SpielV)) an die jeweilige Nutzfläche an und legt der Abgrenzung einen „Schwellenwert“ von 100 qm zugrunde, bei dessen Erreichen eine Spielhalle als kerngebietstypisch im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 anzusehen und daher in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990 nicht mehr zulässig ist. (vgl. beispielsweise VGH Mannheim, Urteil vom 2.11.2006 – 8 S 1891/05 –, BRS 70 Nr. 72, mit weiteren Nachweisen) Das ist augenscheinlich auch der Hintergrund für die innere „Aufteilung“ des in dem Bauantrag der Beigeladenen zur Genehmigung gestellten Bauvorhabens. In dem Baugesuch vom 25.9.2010 wird auch ausdrücklich schon bei der Beschreibung des Bauvorhabens auf den „Schwellenwert“ hingewiesen. Insofern spricht aus gegenwärtiger Sicht des Senats (nach Aktenlage) sehr vieles dafür, dass es sich dabei um einen Versuch der Beigeladenen handelt, sich der Einstufung ihres Vorhabens als kerngebietstypisch „zu entziehen“. Demgegenüber bestehen gewichtige Anhaltspunkte dafür, dass für die städtebauliche Beurteilung des Vorhabens eine einheitliche Betrachtung als (eine) Spielhalle geboten und damit maßgebend erscheint. Zwar reicht hierfür allein die Belegenheit beider Spielhallen in dem zuvor einheitlich als „Motorradwerkstatt“ genutzten Gebäude nicht aus. (vgl. hierzu etwa BVerwG, Urteil vom 20.8.1992 – 4 C 57.89 –, BRS 54 Nr. 50) Entsprechend den in der Rechtsprechung des Senats für die Fälle der Agglomeration mehrerer „selbständiger“, jeweils für sich genommen die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschreitender Einzelhandelsbetriebe liegt fallbezogen eine Gesamtbewertung aus der Sicht der potenziellen Kundschaft und sonstiger Dritter nahe. (vgl. OVG des Saarlandes, Beschluss vom 10.2.2009 – 2 A 267/08 –, BRS 74 Nr. 81) Danach ist in diesen Fällen auf die Wahrnehmung der „Spielhallen“ durch die Kunden abzustellen. Entscheidend ist, ob die jeweils konkrete Mehrheit von Spielhallen vom Kunden als einheitliche Vergnügungsstätte empfunden wird, aus dessen Sicht als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung tritt und dadurch eine „kerngebietstypisch“ gesteigerte Anziehungskraft auf die Spieler ausübt. Im konkreten Fall wurden beide Einrichtungen von der Beigeladenen in einem einheitlichen Bauantrag und damit zu einem gemeinsamen „Genehmigungsschicksal“ verbunden. Die eingereichten Bauvorlagen weisen sogar eine Gesamtnutzfläche von 194,81 qm aus und enthalten von den angegebenen Herstellungskosten (8.000,- EUR) ebenfalls keine Differenzierung hinsichtlich der beiden „Spielhallen“. Deren Betrieb liegt daher zumindest auf den ersten Blick ein einheitliches Konzept zugrunde. Dies bestätigte bisher auch das äußere Erscheinungsbild für die potentiellen Besucher jedenfalls im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Entscheidung. Nach dem von der Antragstellerin zur Akte gereichten Foto von der inzwischen realisierten Anlage wurde die Einrichtung auf einem einheitlich die Gebäudefront im oberen Teil über dessen gesamte Breite überspannenden Hinweis als ein „Casino“ beworben. Auch durch die optische Gestaltung im unteren Teil der Vorderfront des Gebäudes drängte sich ungeachtet der Hinweispeile auf die rechts und links befindlichen gesonderten Eingänge („Casino 1 bzw. 2“) der Eindruck auf, dass es sich hier um eine Vergnügungsstätte handelt. Dabei kann die faktische Ausgestaltung der Werbeanlage und der Fassade allerdings nur als ein (weiteres) „Indiz“ für die einheitliche

Nutzungsabsicht herangezogen werden. Die Beigeladene weist in dem Zusammenhang zu Recht darauf hin, dass es sich hierbei um eine von der Baugenehmigung nicht legalisierte Ausführung handelte. Die in den genehmigten Bauvorlagen enthaltene Vorderansicht zeigt nämlich die bisherige Gebäudegestaltung ohne irgendeinen schriftlichen oder bildlichen Hinweis auf die Nutzung als Spielhalle. Insofern wird lediglich unter Nr. 2 der Beschreibung der Baumaßnahme auf eine vorgesehene verfahrensfreie Ergänzung des Bauvorhabens durch „geplante Werbeanlagen“ nach § 61 Abs. 2 LBO 2004 verwiesen. Auch die Frage der einheitlichen Betrachtung des Vorhabens wird im Hauptsacheverfahren einer vertieften Beurteilung zuzuführen sein, sofern die Umgebungsbebauung dennoch als Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO 1990 zu qualifizieren sein sollte. Dabei wäre dann gegebenenfalls auch der Vortrag der Beigeladenen im Schriftsatz vom 3.2.2012 zu berücksichtigen, wonach das „gebäudeübergreifende Werbeschild“ inzwischen entfernt und der „linken Spielhalle“ ein „völlig neues Erscheinungsbild“ verliehen wurde und die „beiden Spielhallen“ künftig von zwei unterschiedlichen Pächtern betrieben werden sollen.

Bestehen daher auch unter dieser Prämisse erhebliche Bedenken gegen die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und damit die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung, so war die Beschwerde der Beigeladenen im Ergebnis zurückzuweisen. Im Rahmen der nach den §§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO vorzunehmenden Interessenabwägung erlangen die durch eine wirtschaftlich zügige „Umsetzung“ des Vorhabens bereits aufgelaufenen Kosten und Haftungsrisiken der Beigeladenen entgegen ihrer Ansicht keine eigenständige Bedeutung. Derartigen Interessen an einer regelmäßig von Rechtsbehelfen Dritter ungehinderten (vorläufigen) Ausnutzbarkeit der Baugenehmigung – wohlgemerkt bis zum Abschluss der Hauptsacheverfahren immer „auf eigenes Risiko“ – hat der Gesetzgeber durch die Einführung des § 212a Abs. 1 BauGB und die darin enthaltene Umkehrung des Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung getragen. Deswegen fordert die Rechtsprechung für eine Aussetzungsentscheidung die hier zu bejahenden „gewichtigen“ Zweifel an der rechtlichen Unbedenklichkeit der Genehmigung. Liegen diese vor, so tritt das typischerweise bestehende wirtschaftliche Bauherreninteresse an einer sofortigen Ausnutzbarkeit der Baugenehmigung aber hinter das Interesse des Dritten an der Verhinderung einer Schaffung „vollendeter Tatsachen“ vor abschließender Klärung im Hauptsacheverfahren zurück. In welchem Umfang sich Bauherren im Einzelfall auf dieser Grundlage vorab wirtschaftlich engagieren, kann eine (weitere) Verschiebung dieser Beurteilungsmaßstäbe nicht rechtfertigen. Das muss erst recht gelten, wenn der Bauherr oder die Bauherrin – wie hier die Beigeladene – das ihm/ihr von der gesetzlichen Regelung her auferlegte wirtschaftliche „Risiko“ durch zügige Ausführung des noch nicht bestandskräftig genehmigten Vorhabens bereits „realisiert“ hat.

Für das Hauptsacheverfahren, insbesondere aber auch hinsichtlich möglicher Haftungsrisiken sei abschließend darauf hingewiesen, dass nach Aktenlage nicht unzweifelhaft erscheint, ob die Antragstellerin noch ihre subjektive Rechtsstellung aus dem Aspekt der Planungshoheit heraus gegenüber der streitgegenständlichen Baugenehmigung mit Erfolg geltend machen kann. Das setzt voraus, dass sie – wie das Verwaltungsgericht festgestellt hat – ihr Einvernehmen rechtzeitig verweigert hat. Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt das Einvernehmen indes als erteilt, wenn die Gemeinde es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert hat. Ausweislich der Bauakten hat der Antragsgegner die Antragstellerin unter dem 7.12.2010 (erneut) zur Stellungnahme nach § 36 BauGB aufgefordert. Der Zeitpunkt des Eingangs dieses Ersuchens ist nicht dokumentiert. Allerdings wird in der

ablehnenden Rückäußerung der Antragstellerin vom 8.2.2011 im Betreff auf das „Ersuchen vom 9.12.2010 verwiesen. Sollte dies der Zeitpunkt des Eingangs des Ersuchens im Sinne des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB sein, könnten Zweifel an der Rechtzeitigkeit der Verweigerung des Einvernehmens bestehen, wenn man auf den Zeitpunkt des Eingangs dieses Schreibens der Antragstellerin beim Antragsgegner – laut Eingangsstempel am 11.2.2011 abstellt.(vgl. dazu Bitz, Die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens im Baugenehmigungsverfahren und die Rechtsschutzmöglichkeiten der Kommunen, SKZ 2011, 147, 149/150; Dürr in Brügelmann, BauGB, Loseblatt, § 36 Rn 42) Mit Blick auf die sich aus dem § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO ergebende Beschränkung des Prüfungsstoffs für derartige Beschwerdeverfahren, ist für eine weitere Aufklärung des Sachverhalts insoweit hier weder Veranlassung noch Raum.

Vielmehr war die Beschwerde der Beigeladenen aus den zuvor genannten Gründen zurückzuweisen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf dem § 154 Abs. 2 VwGO.

Die Streitwertfestsetzung findet ihre Grundlage in den §§ 63 Abs. 2, 53 Abs. 3, 52 Abs. 1, 47 GKG. Entgegen dem diesbezüglichen Einwand in Abschnitt VI der Beschwerdebegründung der Beigeladenen vom 8.12.2011 hat das Verwaltungsgericht bei der notwendig pauschalierten Bewertung des insoweit maßgeblichen Interesses der Antragstellerin als Rechtsbehelfsführerin zu Recht nicht auf die Nr. 9.1.5 zurückgegriffen, da dort – unschwer erkennbar – eine Vorgabe für die Bewertung wirtschaftlicher Interessen des Betreibers einer Spielhalle für den Genehmigungsstreit gemacht wird. Nach der Rechtsprechung des Senats ist indes auch die vom Verwaltungsgericht herangezogene Vorgabe für Rechtsbehelfe von „Nachbargemeinden“ in Nr. 9.7.2 für solche der Standortgemeinde nicht einschlägig. (vgl. OVG des Saarlandes, Beschluss vom 13.7.2011 – 2 B 231/11 –) Bei der demnach mangels Vorgabe in den Beispielen des Streitwertkatalogs zu schätzenden Bedeutung der Sache für die Antragstellerin erscheint indes der vom Verwaltungsgericht hauptsachebezogen angenommene Wert von 30.000,- EUR durchaus angemessen. Er war – wie geschehen – nach Maßgabe der Nr. 1.5 für das vorläufige Rechtsschutzverfahren zu halbieren.

Der Beschluss ist nicht anfechtbar.