

Az.: 1 A 701/09
7 K 1227/04

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

der Frau

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwalt

- Klägerin -
- Berufungsbeklagte -

gegen

die Große Kreisstadt
vertreten durch den Oberbürgermeister

- Beklagte -
- Berufungsklägerin -

beigeladen:
Herr

- Berufungskläger -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

wegen

Anfechtung einer Baugenehmigung
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann, den Richter am Oberverwaltungsgericht Heinlein aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 27. Juli 2011

für Recht erkannt:

Auf die Berufungen der Beklagten und des Beigeladenen wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 29. August 2008 - 7 K 1227/04 - geändert. Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1 Die Beteiligten streiten über die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 7. November 2002 zur Nutzung seines Grundstücks als Brennstoffhandel und zur Errichtung einer Tankanlage für Heizöl und Dieselkraftstoff.

2 Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Z.....straße... in Z....., das mit einem dreistöckigen denkmalgeschützten Gebäude bebaut ist. Dieses wird im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzt, wobei sich im Erdgeschoß ein Architektur- und Ingenieurbüro befindet. Der Beigeladene ist Eigentümer des Flurstücks Z.....straße..., Flurstücke Nr. F1../3, F1../4 und F1../5 der Gemarkung Z..... Zwischen den beiden Grundstücken verläuft ein Fuß- und Radweg.

3 Mit Bescheid vom 7. November 2002 erhielt der Beigeladene eine Baugenehmigung zur Nutzung des „Wohn- und Gewerbegrundstücks als Brennstoffhandel; Errichtung einer Tankanlage für Heizöl und Diesel“. In der Baugenehmigung heißt es u. a.:

„(...) Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um keinen Sonderbau, da Punkt 1. bis 16. der abschließenden Auflistung im § 2 - Begriffe -, Absatz 4 der Sächsischen Bauordnung nicht zutreffen. Dass insbesondere auch Punkt 16. nicht zutrifft wird im Folgenden erläutert:

In Punkt 16 werden bauliche Anlagen und Räume deren Nutzung mit erhöhter Brand-, Explosions-, Gesundheits- oder Verkehrsgefahr verbunden sind, benannt.

Bei der Lagerung von festen Brennstoffen werden die Mengen vom Bauantragsteller unterschritten, die erhöhte Sicherheitsanforderungen nach sich ziehen würden (Lagerung von weniger als 100 t Kohle im Freien, Lagerung von weniger als 15 t festen Brennstoff je Brandabschnitt).

Bei der Lagerung von Heizöl und Diesel als brennbare Flüssigkeiten der Gefahrenklasse A III handelt es sich weder um anzeige- noch um erlaubnispflichtige Vorgänge nach der Verordnung über brennbare Flüssigkeiten vom 13.12.1996. (...)

Gesundheitsgefahr (unreine Stoffe) als Verkehrsgefahr (2,5 Beschäftigte, 1 Tankfahrzeug, 1 Multicar, Stapler, Bagger) gehen von dem Betrieb nicht aus. Anlieferung von Brennstoffen maximal 5-mal pro Woche. (...).“

4 Des Weiteren wurde die Baugenehmigung unter der Bedingung erteilt, dass an den angrenzenden Wohngebäuden und Wohngrundstücken Immissionswerte von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts einzuhalten seien. Einzelne Geräuschspitzen (Spitzenpegel) dürften an den genannten Immissionsorten den Wert von 85 dB (A) am Tag und 60 dB (A) in der Nacht nicht überschreiten. Die Verladestelle für lose Briketts sei so zu gestalten, dass Belästigungen durch Staub für die Nachbarn ausgeschlossen seien. Dies könne beispielsweise durch eine teilweise Umhüllung der Lagerstätte und Übergabestellen geschehen.

5 Die Klägerin legte gegen die Baugenehmigung am 9. Dezember 2002 Widerspruch ein.

6 Den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs vom 6. Dezember 2002 gegen die Baugenehmigung vom 7. November 2002 lehnte das Verwaltungsgericht nach Einnahme eines Augenscheins am 20. März 2003 mit

Beschluss vom 15. August 2003 - 7 K 2833/02 - ab. Das genehmigte Vorhaben sei bauplanungsrechtlich zulässig. Der Vorhabenstandort befinde sich in einem Mischgebiet. An dieses grenze ein allgemeines Wohngebiet, in dem das Grundstück der Klägerin liege. Beide Baugebiete seien durch den zwischen dem Grundstück des Beigeladenen und dem der Klägerin liegenden Fuß- und Radweg getrennt. Von dem Vorhaben gingen für die Klägerin keine Belästigungen aus, die nicht auch in einem allgemeinen Wohngebiet hinzunehmen wären. So seien die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm tags und nachts einzuhalten. Die Baugenehmigung sei auch bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden. Mit den Nebenbestimmungen seien dem Beigeladenen die aus Brandschutzgründen notwendigen Maßnahmen auferlegt worden. Es komme nicht darauf an, ob die Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren habe erteilt werden dürfen oder nicht. Denn den Vorschriften über das Genehmigungsverfahren komme keine nachbarschützende Wirkung zu. Die Beschwerde wies der Senat mit Beschluss vom 3. Dezember 2003 - 1 BS 317/03 - zurück.

- 7 Den Widerspruch der Klägerin wies das Regierungspräsidium Dresden (heutige Landesdirektion Dresden) mit Widerspruchsbescheid vom 13. April 2004 zurück.
- 8 Der seitens der Klägerin am 13. Mai 2004 erhobenen Klage gab das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 29. August 2008 - 7 K 1227/04 - statt, in dem es die streitgegenständliche Baugenehmigung aufhob. Die Baugenehmigung verletze die Klägerin in ihren Rechten. Das Baugenehmigungsverfahren sei nach den bisherigen Verfahrensvorschriften fortzuführen, weil es auch nach § 61 SächsBO n. F. nicht verfahrensfrei sei. Das nicht dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 62a SächsBO a. F.) unterliegende Vorhaben sei genehmigungsbedürftig (§ 62 SächsBO a. F.), jedoch nicht genehmigungsfähig. Das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich unzulässig. Das Vorhabengrundstück liege in einem Gebiet, das einem allgemeinen Wohngebiet entspreche. Dem zwischen den Grundstück der Klägerin und dem Beigeladenen verlaufenden Fuß- und Radweg komme aufgrund seiner geringen Breits keine trennende Wirkung zu: Dies könne den dem Gericht vorliegenden Unterlagen entnommen werden. Die nähere Umgebung weise danach überwiegend Wohnbebauung auf. Soweit die Bebauung nicht Wohnzwecken diene, sei sie nach § 4

Abs. 3 Nr. 2, 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Etwas anderes folge auch nicht aus der früheren Nutzung des Vorhabengrundstücks als Lagerfläche eines Bauunternehmens, denn diese Nutzung sei aufgegeben und durch die Nutzung für soziale Zwecke der Z.....er Tafel e. V. abgelöst worden, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sei. Der Brennstoffhandel sei in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Von dem Betrieb gehe ein erhebliches Störpotential aus. Im Hinblick auf die Begrenzung der Anliefergänge in der Baugenehmigung auf die Anzahl von maximal 5 Anfahrten in der Woche könne eine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft zwar ausgeschlossen sein, jedoch löse das Vorhaben bodenrechtliche Spannungen aus, weil eine Beschränkung der Auslieferfahrten nicht erfolgt sei. Etwas anderes ergebe sich auch nicht, wenn die nähere Umgebung als Gemengelage anzusehen sei. Da dann von dem Vorhaben eine negative Vorbildwirkung ausgehe, weil dort sonst nur so genanntes „stilles Gewerbe“ vorhanden sei.

9 Gegen das am 22./23. September 2008 zugestellte Urteil haben die Beklagte und der Beigeladene am 22. und 23. Oktober 2008 Anträge auf Zulassung der Berufung gestellt. Den Anträgen hat der Senat mit Beschluss vom 9. Dezember 2009 - 1 A 647/08 - entsprochen (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO).

10 Zur Begründung ihrer Berufung trägt die Beklagte vor, die angefochtene Baugenehmigung sei rechtmäßig. Es seien Nutzungen unterschiedlichster Art vorhanden. Es könne offen bleiben, ob das Gebiet klein- oder weiträumig abzugrenzen sei, denn die nähere Umgebung entspreche in jedem Fall der eines Mischgebiets oder einer Gemengelage, in der das Vorhaben jeweils zulässig sei. Auch wenn dem Fuß- und Radweg keine trennende Wirkung zukommen sollte, sei das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig. Das Verwaltungsgericht habe die nähere Umgebung zu eng beschrieben und nicht berücksichtigt, dass gerade 60 m entfernt vom Vorhabenstandort das historische Industriegebiet östlich der G.....Straße beginne. Bei Berücksichtigung der Industriebereiche sei von einer Gemengelage auszugehen, in der das Vorhaben keinen Solitär darstelle. Auch sei die Vornutzung in Bezug auf das Grundstück des Beigeladenen zu berücksichtigen. Dieses sei über Jahrzehnte hinweg gewerblich durch Baubetriebe genutzt worden. Bis 2001 sei die Nutzung des Grundstücks als Baulagerplatz sowie als Standort für Baumaschinen, Baugeräte und Baufahrzeuge fortgeführt worden. Allein die Büroräume seien im Jahr

1999 einige Monate lang vom „Z.....er Tafel e. V.“ genutzt worden. Die Nutzung als Brennstoffhandel unterscheide sich dabei nicht wesentlich von der Nutzung als Baustoff- und Baugeräteplatz.

11 Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 29. August 2008 - 7 K 1227/04 - zu ändern und die Klage abzuweisen.

12 Der Beigeladene trägt zur Begründung seiner Berufung vor, die angefochtene Baugenehmigung sei rechtmäßig. Der Fuß- und Radweg nehme eine Zäsur vor und trenne zwei Baugebiete. Sein Vorhabengrundstück liege deshalb in einem anderen Baugebiet als das Grundstück der Klägerin. Unabhängig davon sei ein Baustoffhandel selbst in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig, weil er nicht anders zu bewerten sei als eine Tankstelle. Es sei ferner zu berücksichtigen, dass das Grundstück über Jahrzehnte hinweg gewerblich genutzt worden sei.

13 Der Beigeladene beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 29. August 2008 - 7 K 1227/04 - zu ändern und die Klage abzuweisen.

14 Die Klägerin beantragt,

die Berufungen der Beklagten und des Beigeladnen gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 29. August 2008 - 7 K 1227/04 - zurückzuweisen.

15 Sie trägt vor, die Baugenehmigung verletze sie in ihren Rechten. Das Bauvorhaben sei bauplanungs- und bauordnungsrechtlich unzulässig. Sowohl ihr Grundstück als auch das des Beigeladenen befänden sich im allgemeinen Wohngebiet. Dieses werde durch die Z.....straße (im Norden), die G.....Straße (im Süd-Osten), die F.....straße (im Süd-Westen) und die S..straße (im Westen/Staatsstraße) begrenzt. In dem so zu beschreibenden Gebiet befinde sich überwiegend Wohnbebauung und nicht störendes Gewerbe. Die B..... GmbH, die das Grundstück des Beigeladenen früher genutzt habe, habe am 15. Januar 2001 Insolvenz angemeldet. Der Betrieb sei an diesem Tag eingestellt worden. Die Nutzung des Grundstücks durch die B..... GmbH

sei bis 1997 erfolgt. Diese habe einen kleinen Lagerplatz für Baumaterial und Gerätschaften unterhalten, der durch ein kleineres Lieferfahrzeug bedient worden sei. Gegenstand des Unternehmens seien Putz- und Estricharbeiten, aber keine Rohbauarbeiten gewesen. Im Zeitraum von Juli 1999 bis Dezember 2000 sei das Grundstück durch den Z.....er Tafel e. V. genutzt worden. Das Baugenehmigungsverfahren sei fehlerhaft durchgeführt worden, weil es sich bei dem Bauvorhaben um einen Sonderbau handele. Außerdem seien Lärmbelästigungen durch An- und Abfahrtsverkehr zu befürchten, die über die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werte hinaus gingen. Die An- und Abfahrten des Auslieferverkehrs und die Betriebszeit seien nicht beschränkt worden. Außerdem hätte die An- und Auslieferung der festen Brennstoffe (Schüttkohle) Belästigungen mit Staub zur Folge. Der Beigeladene halte die insoweit verfügbaren Auflagen zum Schutz der Nachbarn nicht ein. Lagerstätte und Übergabestelle seien nicht verhüllt. Die Kohle werde auf dem Grundstück ungeschützt abgekippt. Auch ein ausreichender Brandschutz sei nicht gewährleistet. Es mangle an Vorkehrungen zur Abwehr von Brand- und Explosionsgefahren. Es fehle sowohl ein Brandschutzkonzept als auch ein Brandschutzgutachten. Im Übrigen sei das Vorhaben auch dann rücksichtslos, wenn die nähere Umgebung als Mischgebiet einzustufen sei, weil in einem solchen nur die Wohnnutzung nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig sei.

- 16 Der Senat hat das Vorhabengrundstück und seine Umgebung in Augenschein genommen. Wegen der weiteren Einzelheiten der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll vom 27. Juli 2011 verwiesen.
- 17 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakten und den zugrundeliegenden Behördenvorgang Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 18 Die Berufungen der Beklagten und des Beigeladenen sind begründet. Das Verwaltungsgericht hat der Klage gegen die Baugenehmigung vom 7. November 2002 zu Unrecht stattgegeben, denn die Klägerin wird durch die angefochtene Baugenehmigung nicht in Rechten verletzt, die sie als Nachbarin schützen (§ 113 Abs. 1 VwGO).

19 Für die Frage der baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens des Beigeladenen ist grundsätzlich auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung abzustellen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 8. November 2010, BauR 2011, 499). Denn nachträgliche Änderungen sind nur dann zu berücksichtigen, wenn sie den Bauherrn begünstigen (BVerwG, Beschl. v. 8. November 2010, a. a. O.; § 90 Abs. 1 SächsBO n. F.). Ob dies hier der Fall ist, wenn im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 72 SächsBO n. F. i. V. m. § 63 Abs. 1 Nr. 1 und 3 SächsBO n. F. nur die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu prüfen wäre, kann offen bleiben. Denn auch wenn es sich hier um einen Sonderbau i. S. v. § 2 Abs. 4 Nr. 16 SächsBO a. F. (§ 2 Abs. 4 SächsBO n. F.) handeln würde und die SächsBO 1999 sodann Anwendung findet, da das neue Recht für das Baugenehmigungsverfahren in diesen Fällen keine günstigeren Regelungen enthält, wird mit der Baugenehmigung nicht gegen Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts verstoßen, die dem Schutz der Klägerin als Nachbarin dienen. Dabei ist unerheblich, zu welcher Einschätzung der Gutachter in dem von der Klägerin benannten Verkehrswertgutachten vom 21. November 1997 kam, denn es kommt allein auf die späteren tatsächlichen Verhältnisse an. Maßgeblich ist zudem nicht, ob die streitgegenständliche Genehmigung objektiv rechtswidrig ist, sondern allein die Verletzung drittschützender Vorschriften.

20 Die streitgegenständliche Baugenehmigung verletzt die Klägerin zunächst weder in dem aus § 34 Abs. 2 BauGB resultierenden Anspruch auf Wahrung der Gebietsart noch ist das Vorhaben des Beigeladenen ihr gegenüber rücksichtslos (§ 34 Abs. 1 BauGB). Nach § 70 Abs. 1 i. V. m. § 62 SächsBO a. F. ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind. Mangels Bestehens eines Bebauungsplanes für das Vorhabengrundstück beurteilt sich die Zulässigkeit des Innenbereichsvorhabens nach § 34 BauGB. Gemäß dessen Absatz 1 ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, wobei die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der

Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Gebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

- 21 Die Art der baulichen Nutzung gewährt dem Nachbarn ein subjektives Abwehrrecht gegenüber nicht gebietsverträglichen Nutzungen, das über das Rücksichtnahmegebot hinausgeht. Insoweit hat die Festsetzung von Baugebieten durch Bebauungspläne kraft Bundesrechts grundsätzlich nachbarschützende Funktion. Derselbe Nachbarschutz besteht im unbeplanten Innenbereich, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht (vgl. BVerwG, Urt. v. 16. September 1993, BVerwGE 94, 151).
- 22 Daran gemessen kann nach dem Ergebnis des Augenscheins nicht davon ausgegangen werden, dass die maßgebliche „nähere Umgebung“ in ihrer Eigenart einem der in der Baunutzungsverordnung beschriebenen Baugebiete - insbesondere einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) oder einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) - entspricht oder im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung entsprach, vielmehr ist von einer so genannten Gemengelage auszugehen.
- 23 Die nähere Umgebung ist unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Augenscheins durch die beidseitige Bebauung der G.....Straße, der F.....straße und der S..straße begrenzt, d. h. es zur näheren Umgebung gehört nicht nur die Bebauung innerhalb des Gevierts, sondern auch die Bebauung, die diesseits und jenseits der genannten Straßen anliegt sowie die Bebauung im Bereich der Ecke F.....straße/G.....Straße. Bei der so bestimmten näheren Umgebung hat der Senat berücksichtigt, dass Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sich an dem zu orientieren haben, was in ihrer Umgebung an Bebauung tatsächlich vorhanden ist und im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung vorhanden war. Das Bundesverwaltungsgericht hat zur Bestimmung und Begrenzung der näheren Umgebung ausgeführt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 29. August 2003 - 4 B 74/03 -, juris Rn. 2):

„(...) In der Rechtsprechung des Senats ist geklärt, dass bei der Bestimmung der "näheren Umgebung" darauf abzustellen ist, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die Umgebung und andererseits die Umgebung auf das Baugrundstück prägend auswirken kann (vgl. grundlegend Urteil vom 26. Mai 1978 - BVerwG 4 C 9.77 - **BVerwGE 55, 369** <380>). Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich dabei nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 34 Rn. 36, Hofherr in: Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl., § 34 Rn. 8 mit Nachw. aus der Rspr.). Diese kann - wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat - so beschaffen sein, dass die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Baukomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen. Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (Straße, Schienenstrang, Gewässerlauf, Geländekante etc.) entkoppelt ist. Eine solche Linie hat bei einer beidseitig andersartigen Siedlungsstruktur nicht stets eine trennende Funktion (BVerwG, Beschluss vom 10. Juni 1991 - **BVerwG 4 B 88.91** - Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 143). Umgekehrt führt ihr Fehlen nicht dazu, dass benachbarte Baukomplexe stets als miteinander verzahnt anzusehen sind und insgesamt die nähere Umgebung ausmachen. Mehr ist verallgemeinernd nicht zu sagen. Ob das Berufungsgericht die nähere Umgebung des Baugrundstücks der Klägerin zu Recht an der gedachten Linie zwischen dem Baukomplex W. 30 - 34 und den Gebäuden P.straße 46 bzw. 48 hat enden lassen, ist eine Frage der Sachverhaltsermittlung und Rechtsanwendung im Einzelfall.“

- 24 Von einer vorhandenen Bebauung können Einwirkungen auf das Bauvorhaben aber auch dann ausgehen, wenn sie sich nicht mehr innerhalb des Straßengevierts befindet, sondern beispielsweise auf der gegenüberliegenden Straßenseite oder über Eck schräg gegenüber liegen (vgl. BVerwG, Urt. v. 21. November 1980, DVBl. 1981, 100).
- 25 Dies zugrunde gelegt ist hier zu berücksichtigen, dass sich zum einen innerhalb des Baugebiets weder überwiegend Wohnbebauung (§ 4 Abs. 1 BauNVO) noch Wohnbebauung, die mit gewerblich genutzten Gebäuden, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO), durchmischt ist, befindet oder im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung befand. Vielmehr wird die nähere Umgebung durch unterschiedlichste Elemente verschiedener Nutzungsarten (Wohnen, das Wohnen nicht störendes und störendes Gewerbe sowie Industriebauten), die nicht miteinander harmonisieren und planlos aufeinander stoßen, geprägt, so dass diese einer so genannten Gemengelage entspricht (vgl. in diesem Zusammenhang SächsOVG, Beschl. v. 4. Juni 2008 - 1 B 143/08 -, juris Rn. 4).

26 Zwar befinden sich in der zuvor umschriebenen Umgebung neben dem überwiegend zu Wohnzwecken genutzten unter Denkmalschutz stehenden - und insoweit einen Solitär darstellenden - Gebäude auf dem Grundstück der Klägerin eine Reihe weiterer Wohngebäude und Gebäude, die teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden, insbesondere an der Z.....straße und S..straße. Zu berücksichtigen ist aber, dass daneben eine Vielzahl unterschiedlichster gewerblicher Nutzungen in der näheren Umgebung vorhanden war (2002) und ist, so dass es auf die Frage, ob auch das Vorhabengrundstück einer gewerblichen Vorprägung unterliegt, offen bleiben kann. Es handelt sich bei der vorhandenen gewerblichen Nutzung weder um überwiegend das Wohnen nicht störendes Gewerbe oder gewerbliche Nutzung, die allein der Versorgung eines Wohngebiets dient, noch um ein gleichwertiges Nebeneinander zweier Nutzungsarten, in der keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnt (vgl. BVerwG, Urt. v. 25. November 1983, BVerwGE 68, 207 und v. 21. Februar 1986, BRS 46 Nr. 51). Vorhanden sind vielmehr (auch) gewerbliche Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören und deshalb grundsätzlich nur in Gewerbe- oder Industriegebieten (§§ 8, 9 BauNVO) zulässig sind und die aufgrund ihrer Anzahl und erheblichen Ausstrahlungswirkung auch keinen für die Bestimmung der Gebietsart unbeachtlichen Fremdkörper darstellen (vgl. BVerwG, Urt. v. 15. Februar 1990, BVerwGE 84, 322). Nach dem Ergebnis des Augenscheins ist das Gebiet von unterschiedlichen Nutzungsarten, die planlos aufeinanderstoßen und in einem Baugebiet grundsätzlich bodenrechtliche Spannungen auslösen, geprägt. Es handelt sich zum Teil um große und langgestreckte Industriebauten oder ehemals gewerblich genutzte die Umgebung beherrschende Gebäude - wie das Klinkergebäude im Bereich der Gerhart-Hauptmannstraße/F.....straße (vgl. S. 3 der Niederschrift i. V. m. dem Lichtbild S. 849 der Gerichtsakte), die aufgrund ihres Ausmaßes, ihrer Dominanzwirkung und den von ihnen ausgehenden Ausstrahlungswirkungen (Immissionen) über die unmittelbar angrenzenden sowie sichtbaren Bereiche und über die davor verlaufenden Straßen weit hinaus wirken. Dies gilt auch für das langgezogene Gebäude jenseits der G.....Straße, das im Jahr 2002 wohl noch für ein Maschinenbauunternehmen genutzt wurde und heute zwar zum Teil leerstehend ist, zum Teil aber weiterhin von einem Maschinenbauunternehmen genutzt wird. Aufgrund der vorhandenen nicht zerfallenen Gebäude und der sonstigen gewerblichen Nutzung in der Umgebung kann die damit bestehende Nutzungsmöglichkeit auch wieder aufgenommen werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 11.

Februar 1977, BauR 1977, 253; OVG NRW, Urt. v. 14. März 1997. BauR 1997 811). Zudem ist weitere gewerbliche Nutzung durch eine Kfz-Werkstatt, einen Motorradhandel sowie wieder mögliche gewerbliche Nutzung (Gebäude der ehemaligen Fa. K..... GmbH) und sonstige Nutzung durch den im Bereich der G.....Straße vorhanden.

- 27 In Bezug auf die Bestimmung die Art und die Begrenzung des Baugebiets kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass dem zwischen dem Grundstück der Klägerin und dem Grundstück des Beigeladenen verlaufenden schmalen (teilweise nur 2,35 m breiten) Fuß- und Radweg trennende Wirkung zukommt, denn diesseits und jenseits dieses Weges sind keine unterschiedlichen Baugebiete vorhanden. Die zuvor bestimmte nähere Umgebung ist von unterschiedlicher gewerbliche Nutzung betroffen, die nicht nur vereinzelt oder konzentriert auf einem Bereich jenseits einer breiten Straße anzutreffen ist. So befindet sich im Bereich der F.....straße das Gebäude eines ehemaligen Textilunternehmens, eine Großküche und das Gebäude des ehemaligen „Z.....er Kegelcenters“. Weiter sind zwei größere Garagenhöfe (F.....straße/Ecke G.....Straße mit 100 bis 150 Garagen und im Bereich des Flurstücks Nr. F2..) vorhanden. Unterstrichen wird der inhomogene Charakter des umschriebenen Gebiets durch die weitere Nutzung von baulichen Anlagen für ein Schullandheims mit Holzhütten und einem Sportbereich, die großflächige Nutzung eines Grundstücks durch ein Kinder- und Familienzentrum (Z.....straße..), die Nutzung eines großen langgestreckten Gebäudes durch eine Freikirche (G.....Straße ..) und die Nutzung oder Nutzungsmöglichkeit von Gebäuden oder Teilen von diesen für sonstige gewerbliche Zwecke, u. a. als Gaststätte, Lebensmittelmarkt, Kosmetikstudio und Sparkassenfiliale.
- 28 Befindet sich das Vorhaben folglich nicht in einem in der Baunutzungsverordnung geregelten Baugebiet, beurteilt sich seine Zulässigkeit allein nach § 34 Abs. 1 BauGB und dem dieser Bestimmung innewohnenden Gebot der Rücksichtnahme. Das Rücksichtnahmegebot geht im Rahmen des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in dem Begriff des Einfügens auf. Es ist verletzt, wenn sich das Vorhaben objektiv-rechtlich aufgrund von ihm ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 35 Abs. 2 BauGB) oder nach seiner Art oder seinem Maß der baulichen Nutzung, nach seiner Bauweise oder nach seiner überbauten Grundstücksfläche gegenüber dem Nachbarn als rücksichtslos

erweist (§ 34 Abs. 1 BauGB; vgl. in diesem Zusammenhang auch BVerwG, Beschl. v. 11. Januar 1999 - 4 B 128.98 -). Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn jedoch nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung, verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung kann erst bejaht werden, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Ob dies der Fall ist, ist im Wege einer Gesamtschau, die den konkreten Einzelfall in den Blick nimmt, zu ermitteln (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 20. Juni 2006 - 1 BS 106/06 -). Das Gebot der Rücksichtnahme soll dabei einen angemessenen Interessenausgleich gewähren. Die vorzunehmende Abwägung hat sich deshalb daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Dabei ist die Vorprägung durch das Vorhabengrundstück, aber auch die von den Gebäuden in der näheren Umgebung ausgehende Prägung zu berücksichtigen.

- 29 Daran gemessen ist das Vorhaben des Beigeladenen gegenüber der Klägerin nicht rücksichtslos. Denn in die nach dem Ergebnis des Augenscheins von Elementen unterschiedlicher Baugebiete (§§ 6, 8, 9 BauNVO) geprägte nähere Umgebung fügt sich die beantragte Nutzung des Vorhabengrundstücks als Brennstoffhandel und zur Errichtung einer Tankanlage für Heizöl und Dieselkraftstoff ein (vgl. VGH BW, Urt. v. 12. September 1979 - III 1236/79 -, juris, Rn. 33). Dabei sind auch keine Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu erwarten, die von der Klägerin aufgrund der Vorbelastung nicht hinzunehmen wären, insbesondere ist nicht zu erwarten, dass die in der Gemengelage zugrunde zu legenden Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet (vgl. VGH BW, Urt. v. 1. Juli 2011 - 8 S 2581/10 -, juris, Rn. 39 ff.) nach der TA-Lärm durch den Anlieferverkehr sowie durch die Kundenbelieferungsfahrten überschritten werden. Denn die Baugenehmigung, deren Bestandteil auch die in grün abgestempelten Baubeschreibungen und Pläne sind (vgl. OVG NRW, Beschl. v. 22. Juli 2004, BauR 2004, 1738), wurde unter Nebenbestimmungen erteilt und die Anlieferungsfahrten für Brennstoffe auf maximal fünf pro Woche beschränkt. Vor dem Hintergrund, dass nach der Baugenehmigung sogar das Einhalten der Lärmrichtwerte nach der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts am Gebäude der Klägerin aufgegeben wurde, erscheint es auch nicht möglich, dass die Klägerin durch den Kundenbelieferungsverkehr, der mittels eines kleinen Lkws erfolgt und der auch von der Anlieferungsmenge abhängig ist, unzumutbar belastet wird.

- 30 Des Weiteren ist auch vor dem Hintergrund, dass es sich um einen kleineren Gewerbebetrieb handelt, dem auf dem Vorhabengrundstück nur eine begrenzte Fläche und durch die Baugenehmigung eingeschränkte Lagerkapazitäten zur Verfügung stehen, eine unzumutbare Beeinträchtigung der Klägerin durch Staub- und Geruchsimmissionen nicht wahrscheinlich, zumal dem Beigeladenen auch aufgegeben wurde, Staubimmissionen - beispielsweise durch Verhüllung - zu verhindern. Die Lagerfläche für Briketts, von der Staubbelastungen ausgehen könnten, befindet sich nach dem Lageplan in mehr als 55 m Entfernung vom Haus der Klägerin. Es ist auch sonst nichts dafür ersichtlich oder substantziell vorgetragen oder unter Beweis gestellt, dass die Einhaltung der Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung nicht möglich ist.
- 31 Die Klägerin wird durch die Baugenehmigung auch nicht deshalb verletzt, weil sie im vereinfachten Verfahren erteilt wurde. Denn die Beklagte hat es hier nicht versäumt drittschützende bauordnungsrechtliche Vorschriften zu prüfen (vgl. BayVGh, Urt. v. 25. November 2010 - 9 B 10.531 -, juris, Rn. 20ff.). Es ist auch hier weder ersichtlich noch substantziell dargetan, dass die Brandschutzvorschriften gemäß der §§ 17, 29, 52 SächsBO nicht ausreichend Beachtung gefunden haben. Vielmehr ergibt sich aus der Baugenehmigung, deren Bestandteil auch der mit dem grünen Genehmigungsstempel versehene „Lageplan nach Umsetzung der Betankungsanlage“ mit „Angaben zum Brandschutz“ ist, dass dem Brandschutz eine besondere Bedeutung beigemessen wurde. So sind in dem Plan Brandschutzwände, Begrenzungen der Lagerkapazitäten und Flächen, die als Feuerwehrezufahrt freizuhalten sind, vorgesehen. Es drängt sich nicht auf, dass diese Vorkehrungen, die durch den hauptamtlichen Leiter der städtischen Feuerwehr überprüft wurden, nicht ausreichend sein könnten. Solche Hinweise haben sich auch nicht im Rahmen der informatorischen Befragung von Herrn Griesdorf (Feuerwehr) ergeben, der die Brandschutzvorkehrungen und ihre Notwendigkeit detailliert und kompetent erläuterte und als ausreichend erachtet. Die Klägerin, die diesen Ausführungen nicht substantziell entgegen getreten ist, hat auch mit der im Verfahren vorgelegten fachlichen Stellungnahme vom 15. Juni 2005 die Bewertung seitens der Feuerwehr nicht in Frage gestellt. Denn in dieser werden im Wesentlichen nur die in diesem Zusammenhang zu beachtenden Rechtsvorschriften genannt, ohne im Einzelnen aufzuzeigen, warum die hier getroffenen Vorkehrungen nicht ausreichend sein sollen.

- 32 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, § 162 Abs. 3 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen sind erstattungsfähig, da er in beiden Instanzen einen Antrag gestellt und sich damit dem Kostenrisiko ausgesetzt hat.
- 33 Die Revision ist nicht zuzulassen, da keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

In Angelegenheiten, die ein gegenwärtiges oder früheres Beamten-, Richter-, Wehrpflicht-, Wehrdienst- oder Zivildienstverhältnis oder die Entstehung eines solchen Verhältnisses betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen, einschließlich Prüfungsangelegenheiten, sind auch Gewerkschaften und Vereinigungen von Arbeitgebern sowie Zusammenschlüsse solcher Verbände für ihre Mitglieder oder für andere Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder vertretungsbefugt. Vertretungsbefugt sind auch juristische Personen, deren Anteile sämtlich im wirtschaftlichen Eigentum einer dieser Organisationen stehen, wenn die juristische Person ausschließlich die Rechtsberatung und Prozessvertretung dieser Organisation und ihrer Mitglieder oder anderer Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder entsprechend deren Satzung durchführt, und wenn die Organisation für die Tätigkeit der Bevollmächtigten

haftet. Diese Bevollmächtigten müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

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

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

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Heinlein

Beschluss

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 10.000,- € festgesetzt.

Gründe

- 1 Hinsichtlich der Höhe des Streitwerts folgt der Senat der Festsetzung des Verwaltungsgerichts (§ 52 Abs. 3 GKG), gegen die die Beteiligten substantiell nichts vorgetragen haben.
- 2 Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Heinlein

Ausgefertigt:

Bautzen, den

Sächsisches Oberverwaltungsgericht