

Az.: 1 B 111/10
4 L 307/09

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

prozessbevollmächtigt:

- Antragsteller -
- Beschwerdeführer -

gegen

den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
vertreten durch den Landrat
Zehistaer Straße 9, 01796 Pirna

- Antragsgegner -
- Beschwerdegegner -

beigeladen:

1.
vertreten durch den Geschäftsführer

2. Gemeinde
vertreten durch den Bürgermeister

prozessbevollmächtigt:
zu 1.:

zu 2.:

wegen

Baugenehmigung; Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Freiherr von Welck, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Hahn

am 12. Juli 2010

beschlossen:

Die Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Dresden vom 31. März 2010 - 4 L 307/09 - wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu 2. Die Beigeladene zu 1 trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 7.500 € festgesetzt.

Gründe

Die zulässige Beschwerde ist nicht begründet. Aus den vom Antragsteller vorgetragenen Gründen - auf deren Prüfung der Senat beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) - ergibt sich nicht, dass es das Verwaltungsgericht zu Unrecht abgelehnt hat, seinem Widerspruch gegen die der Beigeladenen zu 1 vom Antragsgegner unter dem 15.4.2009 erteilte Baugenehmigung entgegen § 212a Abs. 1 BauGB sowie gegen die erteilte Befreiung vom 7.4.2009 aufschiebende Wirkung beizumessen. Der Senat ist dabei der Auffassung, dass dem Widerspruch des Antragstellers nur eine geringe Erfolgsaussicht zukommt.

Bei der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung spricht Überwiegendes dafür, dass die fragliche Baugenehmigung und die Befreiung den Antragsteller nicht in seinen Baunachbarrechten verletzen.

Das Verwaltungsgericht ist dabei zutreffend davon ausgegangen, dass eine Verletzung von bauplanungsrechtlichen Vorschriften nicht ersichtlich sei. Dem Antragsteller stünden weder nachbarschützende Festsetzungen des Bebauungsplans „.....“ zur Seite noch sei ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot anzunehmen. Offen bleiben könne, ob die Firsthöhe des genehmigten Bauvorhabens die Festsetzungen des streitgegenständlichen Bebauungsplans tatsächlich um 2,28 m übersteige und ob die Befreiung von der Einhaltung der entsprechenden Festsetzung zu Recht erteilt worden sei. Ein sogenannter Gebietsbewahrungsanspruch oder Gebietsgewährleistungsanspruch stehe nur Eigentümern von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans zu und könne nur in Bezug auf Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geltend gemacht werden. Festsetzungen, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen, seien nur dann nachbarschützend, wenn der Bebauungsplan auch privaten Belangen Dritter Rechnung trage. Das sei hier nicht der Fall, da die Festsetzungen zur First- und Traufhöhe aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung getroffen worden seien. Das Vorhaben verstoße auch nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Der Antragsteller wendet ein, das Gebot der Rücksichtnahme sei unter Grenznachbarn zu beachten. Mit dem Hotelbau der Beigeladenen zu 1 liege ein solcher Grenzbau vor. Sein Flurstück und das Flurstück der Beigeladenen zu 1 seien lediglich durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt. Der Neubau der Beigeladenen zu 1 verstoße gegen § 6 Abs. 2 Satz 2 SächsBO. Danach dürften Abstandsflächen zwar auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Das Bauvorhaben überdecke abstandsrechtlich das hälftige Maß. Auch der Gebietswahrungsanspruch auf Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sei vorliegend verletzt. Dies gelte insbesondere, wenn mit dem Bebauungsplan der Bestand festgeschrieben werde. Aus der Begründung des Bebauungsplans lasse sich entnehmen, dass der Festsetzung zur First- und Traufhöhe nachbarschützende Wirkung zukommen solle. Das Gebot der Rücksichtnahme sei auch deshalb verletzt, weil das Vorhaben aufgrund seiner Dimensionierung gegen die Bedürfnisse des sozialen Wohnfriedens verstoße. Die Balkonanlage zur Elbe sei ohne jedes Vorbild in der

gesamten Ortslage von Niederrathen. Zudem werde er durch die am 7.4.2009 erteilte Befreiung in seinen Rechten verletzt. Das Bauvorhaben strahle eine Massivität auf seine Umgebung aus, die ohne Vorbild sei. Auch sein äußeres Erscheinungsbild stehe nicht im Einklang mit der Umgebungsbebauung. Der Reiz des Ortsbildes gehe verloren. Er werde in seinen Rechten aus § 34 Abs. 2 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB verletzt. Der Baukörper füge sich nämlich nach Maß und Erscheinungsbild nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Diese Einwände führen nicht zu einer Änderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts. Denn nach der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung spricht Überwiegendes dafür, dass die Baugenehmigung und die Befreiung nicht gegen Vorschriften verstoßen, die dem Schutz des Nachbarn dienen. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung lagen vor (§ 72 Abs. 1 i. V. m. § 64 SächsBO, § 2 Abs. 4 Nr. 8 SächsBO). Da es sich bei dem Vorhaben (Ersatzneubau Hotel mit 59 Betten, einer Gaststätte sowie einem Treppenhaus zum bestehenden Haus 2) um einen Sonderbau gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 8 SächsBO handelt, war im Baugenehmigungsverfahren die Zulässigkeit in bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Hinsicht zu prüfen.

Ein Verstoß gegen nachbarschützende bauordnungsrechtliche Vorschriften - insbesondere gegen § 6 Abs. 2 Satz 2 SächsBO - ist nicht ersichtlich. Es kann hier offen bleiben, ob die Abstandsfläche des Bauvorhabens sich über die Hälfte der Breite (3,80 m) der angrenzenden Verkehrsfläche bis auf 4,40 m erstreckt, da der Antragsteller dadurch nicht in seinen Rechten verletzt wird. Sinn und Zweck der Vorschrift ist es nämlich, den jeweils auf der anderen Seite gelegenen Eigentümern die gleiche Möglichkeit der Überbauung einzuräumen (vgl. Dirnberger, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, SächsBO, Stand: März 2010, § 6 Rn. 82). Eine solche Fallkonstellation kann hier jedoch bereits deshalb nicht eintreten, weil das Grundstück des Antragstellers im hier maßgeblichen Bereich nicht an diese Verkehrsfläche, vielmehr an sein Grundstück zunächst erst das im Vergleich dazu noch breitere Flurstück Nr. 9a mit dem Grünbach und der Brücke grenzt.

Das Vorhaben verstößt zudem nicht gegen den Antragsteller schützende Vorschriften des Bauplanungsrechts. Dieser kann sich weder auf einen baugebietsübergreifenden Gebietswahrungsanspruch noch auf einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme

berufen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich hier gemäß § 29 Abs. 1 BauGB nach § 30 BauGB. Der insoweit maßgebliche Bebauungsplan enthält dabei sowohl Festsetzungen zur Art (Sondergebiet Fremdenverkehr, § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3, § 11 BauNVO) als auch zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB, § 16 Abs. 3, § 18 Abs. 1 BauNVO). Aus der hier getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung kann der Antragsteller weder einen Gebietswahrungsanspruch noch einen sogenannten übergreifenden Gebietswahrungsanspruch herleiten, denn sein Grundstück befindet sich weder im Baugebiet noch liegt der Vorhabenstandort außerhalb des Baugebiets.

Der Gebietsbewahrungsanspruch gibt den Eigentümern von Grundstücken in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet (§ 9 Satz 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO) das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässige Vorhaben zur Wehr zu setzen. Der Anspruch resultiert daraus, dass Baugebietsfestsetzungen kraft Gesetzes dem Schutz aller Eigentümer der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke dienen. Die weit reichende nachbarschützende Wirkung beruht auf der Erwägung, dass die Grundstückseigentümer durch die Lage ihrer Anwesen in demselben Baugebiet zu einer Gemeinschaft verbunden sind, bei der jeder in derselben Weise berechtigt und verpflichtet ist. Im Hinblick auf diese wechselseitig wirkende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) hat jeder Eigentümer - unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung - das Recht, sich gegen eine Umwandlung des Gebiets durch Zulassung einer gebietsfremden Nutzung zur Wehr zu setzen (BVerwG, Urt. vom 16.9.1993, BVerwGE 94, 151, und v. 23.8.1996, BVerwGE, 101, 364; BayVGH, Beschl. v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 -). Da der Gebietsbewahrungsanspruch auf der durch eine Baugebietsfestsetzung wechselseitigen Eigentumsbindung beruht, kann er einem Eigentümer, dessen Grundstück sich außerhalb des Baugebiets befindet, nicht zustehen. Jedoch kann die Gemeinde mit einer Baugebietsfestsetzung auch den Zweck verfolgen, auch Nachbarn außerhalb des Baugebiets einen Anspruch auf Gebietserhaltung zu geben. Ob einer Baugebietsfestsetzung eine derartige über die Gebietsgrenze hinausreichende drittschützende Wirkung zukommt und damit den Nachbarn des Baugebiets ein sogenannter baugebietsübergreifender Gebietsbewahrungsanspruch zusteht, hängt davon ab, ob sich der Begründung des Bebauungsplans oder anderen Unterlagen des Planaufstellungsverfahrens ein entsprechender Planungswille der Gemeinde entnehmen lässt (BayVGH, Beschl. v. 24.3.2009, a. a. O., m. w. N.). Dabei kann jedoch auch dieser Anspruch nur verletzt sein, wenn im benachbarten Baugebiet ein der Nutzungsart nach unzulässiges Vorhaben zugelassen

wird. Der Antragsteller kann sich im Zusammenhang mit einem Gebietswahrungsanspruch oder einem übergreifenden Gebietswahrungsanspruch jedoch nicht gegen Festsetzungen wenden, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen. Entgegen der Auffassung des Antragstellers ist insoweit auch ein Rückgriff auf § 34 Abs. 1 BauGB nicht möglich (BVerwG, Urt. v. 16.9.1993, a. a. O.; BayVGh, Beschl. v. 24.3.2009, a. a. O.).

Daran gemessen scheidet ein Gebietswahrungsanspruch aus, denn das Grundstück des Antragstellers liegt außerhalb des mit dem Bebauungsplan festgesetzten Baugebiets. Auch für einen übergreifenden Gebietswahrungsanspruch ist nichts ersichtlich; es lässt sich nämlich nicht feststellen, dass der Antragsgegner im Verfahren um die Aufstellung des Bebauungsplans zugunsten des Grundstücks des Antragstellers einen Gebietserhaltungsanspruch festsetzen wollte. Im Übrigen handelt es sich hinsichtlich der Art der Festsetzung bei dem Vorhaben zudem um ein der Nutzungsart nach zulässiges Vorhaben, denn nach Nr. 1.3.1 der Begründung des Bebauungsplans sind in dem Sondergebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit den für den Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Des Weiteren wird der Antragsteller durch Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im streitgegenständlichen Bebauungsplan nicht in nachbarschützenden Rechten verletzt. Anders als bei der Festsetzung der Nutzungsart haben Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung grundsätzlich bereits keine nachbarschützende Funktion. Denn solche Abweichungen bewirken keine „schleichende Verfremdung“ des Baugebiets. Sie lassen in der Regel vielmehr den Gebietscharakter unberührt und haben nur Auswirkungen auf das Baugrundstück und die unmittelbar anschließenden Nachbargrundstücke (vgl. BVerwG, Beschl. v. 23.6.1995, BauR 1995, 823, m. w. N.). Dabei besteht hier auch kein Anhaltspunkt dafür, dass der Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe ausweislich der Begründung des Bebauungsplans drittschützende Wirkung zukommen soll. Vielmehr handelt es sich den dortigen Ausführungen nach um planerische Festsetzungen der Gemeinde zur Bestimmung des Ortsbilds. Dies ergibt sich insbesondere aus den Nr. 4.1 und 5.1.7, wonach das charakteristische Ortsbild erhalten bleiben soll. Dies schließt aber nicht aus, dass auch neue Bauvorhaben genehmigt werden können. Es lässt sich den genannten Ausführungen zum Schutz des Ortsbildes insbesondere nichts dafür entnehmen, dass Grundstücksbesitzern außerhalb des Plangebiets ein Recht auf Einhaltung des Ortsbildes zustehen soll.

Der Senat folgt ferner der Einschätzung des Verwaltungsgerichts, dass das geplante Bauvorhaben nicht rücksichtslos sein dürfte.

Das Gebot der Rücksichtnahme 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. 11.1.1999 - 4 B 128.98 -, zitiert nach juris). Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn jedoch nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung, insbesondere von jeglicher Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus 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. 20.6.2006 - 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.

Daran gemessen spricht nichts dafür, dass eine Verletzung des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes aufgrund der „Dimensionierung“ des Gebäudes, d. h. aufgrund seiner Höhe unter dem Gesichtspunkt der so genannten „erdrückenden Wirkung“ gegeben ist. Zunächst ist einzustellen, dass hier die landesrechtlichen Vorschriften über die Grenzabstände, die eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Nachbargrundstücken sicherstellen sollen, eingehalten sind (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11.1.1999, DVBl. 199, 786; BVerwG, Urt. v. 16.9.1993, BVerwGE 94, 151). Dies bedeutet zwar nicht, dass damit von einem solchen Bauvorhaben keine erdrückende Wirkung ausgehen kann. Letzteres gilt vor allem auch deshalb, weil der einzuhaltende Abstand nach der Neuregelung von § 6 Abs. 5 SächsBO nur noch 0,4 H beträgt. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Grundstück des Antragstellers bereits nicht unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzt, sich zwischen seinem Grundstück und dem der Beigeladenen zu 1 vielmehr weitere Flurstücke befinden und die Abstände zum Grundstück des Antragstellers mindestens 19,12 m sowie mindestens 39 m zu seinem Gebäude betragen.

Zudem liegt das Baugrundstück mit seiner wesentlichen Länge - dies gilt auch für die Balkonanlagen - in Richtung Uferpromenade/Elbe und nicht entlang des Flurstücks des Antragstellers. Unter Berücksichtigung der genannten Gesichtspunkte sowie der Planunterlagen und Fotografien spricht hier mithin Überwiegendes dafür, dass von dem Vorhaben aufgrund seiner „Dimensionierung“ keine erdrückende Wirkung ausgeht. Vor diesem Hintergrund ist auch nicht erkennbar, weshalb die Erteilung der Befreiung gegenüber dem Antragsteller rücksichtslos sein soll. Soweit er eine Beeinträchtigung des Ortsbildes befürchtet, kann er dies nicht geltend machen, da es sich insoweit um Planungsziele der Gemeinde handelt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO, § 162 Abs. 3 VwGO. Da die Beigeladene zu 2 einen Antrag gestellt und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, ist es angemessen, dem unterlegenen Antragsteller auch deren außergerichtliche Kosten aufzuerlegen. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu 1 sind mangels Antragstellung nicht erstattungsfähig.

Hinsichtlich der Streitwertfestsetzung folgt der Senat der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die die Beteiligten substantiell nichts vorgetragen haben (§ 52 Abs. 1, § 47 Abs. 1 GKG i. V. m. Nr. 1.5 und 9.7.1 Streitwertkatalog 2004 [NVwZ 2004, 1327]).

Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
v. Welck

Schmidt-Rottmann

Hahn

ausgefertigt/beglaubigt:
Bautzen, den
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht
Die Geschäftsstelle

Wandelt

Justizhauptsekretärin