

Az.: 1 B 121/10
7 L 478/09

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

1. der Frau

2. des Herrn

- Antragsteller -
- Beschwerdegegner -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdeführerin -

beigeladen:
Herr

prozessbevollmächtigt:

wegen

Nutzungsänderung; 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 den Richter am Obergerverwaltungsgericht Heinlein

am 23. August 2010

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Dresden vom 31. März 2010 - 7 L 478/09 - wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 3.750 € festgesetzt.

Gründe

Die zulässige Beschwerde ist nicht begründet. Aus den von der Antragsgegnerin vorgetragenen Gründen - auf deren Prüfung der Senat beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) - ergibt sich nicht, dass das Verwaltungsgericht auf den Antrag des Antragstellers (§ 80 Abs. 5 VwGO) zu Unrecht die aufschiebende Wirkung seines Widerspruch gegen die dem Beigeladenen von der Antragsgegnerin unter dem 23.6.2009 erteilte Genehmigung auf Nutzungsänderung einer vorhandenen Sporteinrichtung in ein Werkstattgebäude sowie für den Anbau eines neuen Werkstattgebäudes zur Oberflächenveredlung von Holzwerkstoffen entgegen § 212a Abs. 1 BauGB angeordnet hat.

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

Das Verwaltungsgericht ist der Auffassung, dass dem Antragsteller bereits ein Gebietswahrungsanspruch zustehe (§ 34 Abs. 2 BauGB). Das Areal, das zwischen der B..... Straße, der W...straße, S.....straße und dem abknickenden L.....bach sowie dem B...weg liege, sei aller Voraussicht nach als allgemeines Wohngebiet einzustufen, in dem auch das Vorhabengrundstück liege. Dass in die nähere Umgebung die gewerbliche Nutzung südlich

der B..... Straße - mangels deren trennender Wirkung - einzubeziehen sei, liege nicht nahe. Die genehmigte Nutzung als Werkstattgebäude zur Oberflächenveredlung von Holzwerkstoffen sei in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Bei dem streitgegenständlichen Betrieb handele es sich in Anbetracht der Werkmaschinen, die unter dem 18.5.2009 angezeigt worden seien, aller Wahrscheinlichkeit nach um einen holzverarbeitenden Betrieb in der Art einer Zimmerei oder Tischlerei. Ein solcher Betrieb sei wegen der Benutzung von Lärm erzeugenden Maschinen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Aber auch bei der Annahme einer Gemengelage könne derzeit nicht davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig sei. Es füge sich nicht ein, denn es verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme und genüge nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Es seien wohngebietsunverträgliche Lärmimmissionen in Bezug auf einzelne Geräuschspitzen, die durch den Betrieb der aufgestellten Maschinen entstünden, zu befürchten. Es fehle ein Gutachten, das belege, dass die geltenden Lärmrichtwerte - insbesondere die für Geräuschspitzen - eingehalten werden können.

Die Antragsgegnerin wendet ein, dass es sich bei dem Vorhaben um einen nicht störenden Gewerbebetrieb, der gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig sei, handele. Das Vorhaben rufe keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen hervor, die zu einem Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot oder gegen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse führen könnten. Im Nachgang an die verwaltungsgerichtliche Entscheidung sei eine Ortsbesichtigung durchgeführt worden. Diese habe ergeben, dass es sich um keine Tischlerei handele, denn der Betrieb führe im Wesentlichen manuelle Arbeiten aus. Es würden Veredlungen von Oberflächen wie Vergoldungen, Blattmetallbelegungen oder Strukturierungen vorgenommen. Die Holzrestaurierung werde insbesondere hinsichtlich restauratorischer Arbeiten am Dresdner Schloss, am Schloss Rammenau sowie am Schloss Moritzburg sowie für die Restaurierung von Holzaltären und Museumsstücken vorgenommen. Es handele sich um keine Massenproduktion, sondern überwiegend um eine kunsthandwerkliche Oberflächenbearbeitung. Die Maschinenlaufzeiten seien seitens des Betriebs mit 15 % der Arbeitszeit angegeben worden. Es seien auch nur sechs Arbeiter beschäftigt, nämlich ein Holzbildhauer, zwei Restauratoren, ein Intarsienarbeiter, ein Holzgestalter und eine Mitarbeiterin für Vergoldungen. Es handele sich mithin um einen geräuscharmen Manufakturbetrieb. Dies ergebe sich auch aus dem Bauantrag. Zudem sei das Grundstück der Antragsteller erheblichen Vorbelastungen seitens der Gewerbebetriebe in der B..... Straße -

Heizkraftwerk, Gießerei, Schreinerei - ausgesetzt. Zwar werde die Umgebung des Vorhabenstandorts nach der Ortsbesichtigung auch vom Stadtplanungsamt als allgemeines Wohngebiet eingeschätzt, jedoch grenze an dieses Wohngebiet - nur getrennt durch die B..... Straße - ein Gewerbegebiet. Deshalb seien auch für das allgemeine Wohngebiet die Lärmrichtwerte für ein Mischgebiet heranzuziehen. Auf Nr. 6.7 der TA Lärm werde Bezug genommen. Diese Lärmrichtwerte würden eingehalten. Die Festlegung eines Spitzenpegels für den IO 1 B..... Straße 11 von 90 dB (A) habe deshalb im behördlichen Ermessen gestanden. Auch durch die nunmehr seitens der Verob GmbH eingeholten schalltechnischen Messungen der Genest GmbH vom 5.5.2010 sei bestätigt worden, dass die Lärmrichtwerte eingehalten werden würden.

Diese Einwände führen nicht dazu, dass der der Antrag gemäß § 80 Abs. 5 VwGO entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts abzulehnen wäre. Vielmehr geht auch der Senat davon aus, dass die Baugenehmigung vom 23.6.2009 (§ 64 SächsBO) den Antragsteller voraussichtlich in subjektiv öffentlich-rechtlichen Nachbarrechten - nämlich den Anspruch auf Wahrung des Gebietscharakters - verletzt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Der aus § 34 Abs. 2 BauGB resultierende 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. Derselbe Nachbarschutz besteht im unbeplanten Innenbereich, der hier mangels Bebauungsplan vorliegt, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht (Vgl. BVerwG, Beschl. v. 27.9.2007 - 4 B 36/07 -, zitiert nach juris). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich in diesen Fällen sodann allein danach, ob das Vorhaben aufgrund seiner Art nach der BauNVO in dem Gebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Die weitreichende nachbarschützende Wirkung beruht dabei 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 -, zitiert nach juris). Als nähere Umgebung ist der das Baugrundstück umgebende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann, und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des zur Bebauung vorgesehenen Grundstückes prägt oder doch beeinflusst (vgl. BVerwG, Urt. v. 26.5.1978, BVerwGE 55 369). Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich dabei nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (vgl. **BVerwG, Beschl. v. 28.8.2003 - 4 B 74/03** -, zitiert nach juris). Prägend für das Baugrundstück kann nicht nur die Bebauung wirken, die gerade in dessen unmittelbarer Nachbarschaft überwiegt, sondern auch diejenige der weiteren Umgebung. Dass der Gesetzeswortlaut die Eigenart der näheren Umgebung betont, hebt nur hervor, dass in aller Regel die größere Nähe zu einer stärker prägenden Wirkung führt (vgl. BVerwG vom 26.5.1978, a. a. O.). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalles. Für die räumliche Abgrenzung der näheren Umgebung kann etwa eine natürliche oder künstliche Trennlinie, aber auch eine unterschiedliche Siedlungsstruktur maßgeblich sein (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.8.2003, a. a. O.).

Daran gemessen entspricht die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks - aufgrund der dem Gericht vorliegenden Pläne, Fotografien und Protokolle zu den Ortsbesichtigungen in den Behörden- und Gerichtsakten - aller Voraussicht nach der eines allgemeinen Wohngebiets, welches gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Diese Auffassung wird auch von der Antragsgegnerin jedenfalls nach der Ortsbesichtigung seitens der Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes am 16.4.2010 geteilt. Die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks ist dabei auch nach der Auffassung des Senats auf das Areal zwischen der B..... Straße, der W...straße, S.....straße sowie dem abknickenden L.....bach/B...weg beschränkt. Nach den zuvor genannten Erkenntnismitteln dürfte der B..... Straße und dem B...weg trennende Wirkung zukommen, so dass weder das östlich des Vorhabenstandorts gelegene Heizkraftwerk noch die Gewerbebetriebe, die südlich der B..... Straße liegen, in die nähere Umgebung einzubeziehen sind. Ausweislich der Katasterpläne und Fotografien, der in der Behördenakte befindlichen Geobasisinformation sowie den Feststellungen in der seitens der Antragsgegnerin nochmals vorgenommenen Ortsbesichtigung am 16.4.2010 befinden sich in dem hier maßgeblichen Bereich nur Wohngebäude sowie eine physiotherapeutische und podologische Praxis, die als Anlagen für gesundheitliche Zwecke in

einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig sind. Soweit der Beigeladene darauf hinweist, dass es sich um ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) handele, weil sich aus der als Anlage beigefügten Google-Luftbildaufnahme vom 22.2.2003 ergebe, dass das streitgegenständliche Grundstück damals als Gerüstlager genutzt worden sei, ergibt sich daraus keine andere Bewertung. Zum einen fehlt es bereits an einer Glaubhaftmachung einer insoweit genehmigten Nutzung und zum anderen wären die Voraussetzungen für die Annahme eines Mischgebietes (§ 6 Abs. 1 und 2 BauNVO) - auch bei der Annahme, dass mit Wiederaufnahme der zuvor erfolgten Nutzung noch gerechnet werden musste - ebenfalls nicht erfüllt. Es fehlt nämlich bereits an einem gleichwertigen Nebeneinander zweier Nutzungsarten (vgl. BVerwG, Urt. v. 25.11.1983 - 4 C 64.79 -, BVerwGE 68, 207, und v. 21.2.1986 - 4 C 31.83 -, BRS 46 Nr. 51). Aufgrund des Fehlens weiterer vergleichbarer Gewerbeansiedlungen dürfte es sich bei dem damaligen Gerüstlager vielmehr um einen Solitär und damit um einen nicht prägenden Fremdkörper gehandelt haben (vgl. VGHBW, Urt. v. 10.3.2010 - 3 S 2627/08 -, zitiert nach juris). Des Weiteren dürfte die nunmehr beabsichtigte Nutzung auch nicht der Nutzung als Gerüstlager entsprechen.

Mit der Gebietsart eines allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Abs. 1 BauNVO) ist die genehmigte Nutzungsänderung der vorhandenen Sporteinrichtung in ein Werkstattgebäude und den Anbau eines neuen Werkstattgebäudes zur Oberflächenbehandlung von Holzwerkstoffen nicht vereinbar. Die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht erfüllt, denn es handelt sich bei der genehmigten Nutzung als Werkstattgebäude zur Oberflächenveredlung von Holzwerkstoffen um einen das Wohnen störenden Handwerksbetrieb. Der Senat geht vielmehr mit dem Verwaltungsgericht davon aus, dass nach typisierender Betrachtung die Nutzung als Tischlereibetrieb genehmigt wurde.

Bei einer Tischlerei handelt es sich um einen Holz ver-/bearbeitenden Betrieb, der über verschiedene Bereiche - Maschinen-, Bank- und Oberflächenbearbeitungsraum - verfügt (vgl. Wikipedia, <http://de.wikipedia.org/wiki/Tischlerei>). Das hauptsächlich zur Verarbeitung kommende Material ist Vollholz in seinen verschiedenen Ausprägungen (Schnittholz, Furniere usw.). Diesen Maßgaben entspricht die genehmigte Nutzung, die generell die Oberflächenbehandlung von Holzwerkstoffen zum Inhalt hat. Nach dem der Baugenehmigung zugrunde liegenden Bauantrag und der diesem beigefügten Baubeschreibung werden in dem Betrieb Holzprodukte repariert und produziert. Des Weiteren sind danach auch ein Bank- sowie ein Montage - und Maschinenraum vorhanden. Auch die Beschäftigung von

Restauratoren spricht nicht gegen eine Tischlerei, weil es sich bei diesen Berufen regelmäßig um solche handelt, die eine handwerkliche Ausbildung, beispielsweise als Tischler, Schreiner oder Zimmermann voraussetzen (vgl. Wikipedia, [http://de. Wikipedia. org/wiki/Restaurator](http://de.wikipedia.org/wiki/Restaurator)). Mit der Gebietsart eines allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Abs. 1 BauNVO) ist die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks durch die Verob GmbH als Tischlerei und damit auch der geplante Anbau nicht vereinbar (vgl. BVerwG, Urt. v. 7.5.1971, BRS 24 Nr. 15; OVG Schl.-H., Beschl. v. 7.6.1999 - 1 M 119/98 -, zitiert nach juris; vgl. in diesem Zusammenhang auch BayVGH, Urt. v. 22.7.2004 - 26 B 04.931 -, zitiert nach juris). Denn nach der genannten Rechtsprechung sind Tischlereien in Wohngebieten, also auch in allgemeinen Wohngebieten, grundsätzlich nicht zulässig, da diese heute regelmäßig nicht mehr ohne eine Anzahl von Maschinen auskommen, die sämtlich Lärm und Staub verursachen. Von diesem typischen Erscheinungsbild einer Tischlerei her wäre es lebensfremd, sie den nach **§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO** im allgemeinen Wohngebiet zulässigen nicht störenden Handwerksbetrieben zuzuordnen. Die Grenze der zulässigen und gebotenen Typisierung ist erst erreicht, wenn das in Frage stehende Vorhaben von dem typischen Erscheinungsbild der Betriebsart abweicht und nicht zu erwarten ist, dass sich der Charakter des Betriebes künftig in Richtung auf den typischen, in der Umgebung grundsätzlich wesensfremden Betrieb hin verändern wird (vgl. OVG NRW, Urt. v. 21.3.1995, BRS 57 Nr. 68; NdsOVG, Urt. v. 29.8.1995, BRS 57 Nr. 72). Das ist hier nicht der Fall. Die hier genehmigte Tischlerei ist ein typischer Betrieb dieser Art. In den Werkstattträumen werden nach dem der Baugenehmigung zugrunde liegenden Antrag z. B. Möbel hergestellt und repariert und es sind dort die für eine Tischlerei typischen Maschinen (Fräsen, Sägen, Pressen und Schleifmaschinen), die Lärm und Staub verursachen, vorhanden. Des Weiteren wurde eine lange Betriebszeit von 6 bis 22 Uhr (werktags) genehmigt.

Dass die genehmigte Nutzung atypisch „leise“ ist, lässt sich weder aus dem Inhalt der Baugenehmigung noch aus der im Beschwerdeverfahren vorgelegten schalltechnischen Untersuchung mit ausreichender Sicherheit ableiten. Dabei legt das Gutachten bereits die Angaben und Maßgaben der Betreiberin zum Betriebsregime - u. a. zu den Maschinenlaufzeiten - zugrunde (vgl. S. 5 und 8 des Gutachtens) und berücksichtigt nicht, dass allgemein eine Nutzungsänderung in Bezug auf Werkstattgebäude zur Oberflächenveredlung von Holzwerkstoffen genehmigt wurde. Ohne Bedeutung ist, dass das Vorhaben nach den ergänzenden Angaben des Beigeladenen vor allem restauratorischen Arbeiten am Dresdner Schloss, am Schloss Rammenau sowie am Schloss Moritzburg sowie

der Restaurierung von Holzaltden und Museumsstücken dient und Vergoldungen vorgenommen werden sollen. Denn die erteilte Baugenehmigung enthält insoweit keine Einschränkungen, insbesondere ist sie nicht auf die Nutzungsänderung für kunsthandwerkliche Arbeiten im Zusammenhang mit der Restaurierung historischer Anlagen gerichtet. Es ist mithin weder sichergestellt noch plausibel gemacht, dass das nunmehr erläuterte Betriebsregime stets - z. B. bei einer geänderten Auftragslage - eingehalten werden würde und könnte. Da die Baugenehmigung insoweit keine Beschränkungen enthält, könnten danach am Vorhabenstandort in der Zeit von 6 bis 22 Uhr Holzprodukte - auch als Massenproduktion - produziert werden. Der Betrieb ist auch nicht deshalb atypisch „leise“, weil mit der Baugenehmigung aufgegeben wurde, dass die Lärmrichtwerte insbesondere die kurzzeitigen Geräuschspitzen am IO 1 von danach maximal 90 dB (A) gemäß Nr. 6.1 Satz 1 Buchst. c, Satz 2 TA Lärm einzuhalten sind (vgl. in diesem Zusammenhang SächsOVG, Beschl. v. 19.8.2009 - 1 B 247/09 -). Dabei ist durch die streitgegenständliche Baugenehmigung bereits nicht gesichert, dass durch die generell genehmigte Anlage zur Oberflächenveredlung von Holzwerkstoffen der genannte Lärmrichtwert auch bei veränderter Auftragslage eingehalten werden kann. Denn die Festlegung dieses Richtwertes beruht ebenso wie die schalltechnischen Messungen vom 5.5.2010 auf den Angaben des Betreibers zu dem von ihm genannten speziellen Betriebsablauf (vgl. S. 5 und 8 des Gutachtens vom 5.5.2010). Diese Maßgaben zum Betriebsablauf sind aber weder in der Baugenehmigung noch in dem dieser zugrunde liegenden Bauantrag ausreichend festgelegt. Im Übrigen ist aber auch fraglich, ob solche Maßgaben hier überhaupt durch Auflagen festgelegt werden könnten. Denn planungsrechtliche Versagungsgründe können grundsätzlich nicht durch die Auflagen einer „maßgeschneiderten“ Baugenehmigung ausgeräumt werden (vgl. BayVGH, Ur. v. 22.7.1994, a. a. O., m. w. N.).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der Beigeladene war an der Kostentragungslast nicht zu beteiligen, da er kein Rechtsmittel eingelegt hat (§ 154 Abs. 3 Satz 1 VwGO).

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 52 Abs. 1, § 47 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Nr. 1.5 und 9.7.1 Streitwertkatalog 2004 (NVwZ 2004, 1327 = DVBl. 2004, 1525 = VBIBW 2004, 467). Hiernach ist für das Beschwerdeverfahren mangels substantzierter Darlegung einer konkreten Grundstückswertminderung durch die angegriffene Baugenehmigung auf den eine

Art von Auffangwert (SächsOVG, Beschl. v. 20.10.2005 - 1 BS 251/05 - m. w. N.) darstellenden Betrag von 7.500 € - im Eilverfahren davon die Hälfte - abzustellen.

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-Rottman

Heinlein

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*