

Az.: 1 B 104/16
4 L 19/16

beglaubigte
Abschrift



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der

prozessbevollmächtigt:

- Antragstellerin -
- Beschwerdeführerin -

gegen

die Stadt Leipzig
vertreten durch den Oberbürgermeister
Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

beigeladen:

wegen

Nutzungsänderung eines Altenpflegeheims in eine Asylbewerberunterkunft (N);
Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Heinlein

am 10. Juni 2016

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 29. März 2016 - 4 L 19/16 - wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000,- € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die zulässige Beschwerde bleibt ohne Erfolg. Die von der Antragstellerin dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO grundsätzlich beschränkt ist, rechtfertigen die Änderung des angefochtenen Beschlusses nicht.
- 2 Das Verwaltungsgericht hat in dem angegriffenen Beschluss die Auffassung vertreten, dass die Antragstellerin durch die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung („Nutzungsänderung des Altenpflegeheims in eine Asylunterkunft für 275 Personen“) nicht in ihren Rechten verletzt werde. Die Antragstellerin könne sich nicht auf einen Gebietserhaltungsanspruch gem. § 34 Abs. 2 BauGB berufen, da das Vorhaben der Beigeladenen nicht von der in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsart abweiche. Das im unbeplanten Innenbereich liegende Vorhaben sei gem. § 34 BauGB zulässig. Es spreche nach den Plänen einiges dafür, dass die nähere Umgebung im Norden und Osten durch den E....., im Westen durch die M.....-Straße sowie im Süden durch die W..... Straße und L....straße begrenzt werde, in

dem teilweise Wohnbebauung überwiege. Allerdings seien entlang derstraße und im Bereich der G..... auch gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Es könne letztlich offen bleiben, ob der beschriebene Bereich als reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet oder Gemengelage einzustufen sei, da das Vorhaben in jedem dieser Baugebiete zulässig sei. Auch nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sei die Asylbewerberunterkunft als Anlage für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig.

- 3 Das Gebot der Rücksichtnahme sei ebenfalls nicht verletzt. Eine Verschlechterung des „Wohnklimas“ infolge einer erheblich verdichteten Bebauung scheide aus. Auch die Belegung des Vorhabens mit 275 Personen rechtfertige für sich betrachtet die Annahme von unzumutbaren Beeinträchtigungen nicht. Dies gelte auch deshalb, weil sich die Personenanzahl auf vier Gebäude beziehe. Zudem könne die vorangegangene Nutzung als Altenpflegeheim nicht außer Betracht bleiben.
- 4 Es seien auch keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die unter Auflagen genehmigte Umnutzung mit unzumutbaren Geräuschmissionen verbunden sein könnte. Zu erwarten seien vielmehr nur für eine Wohnnutzung typische Geräusche. Die Baugenehmigung trage außerdem mit der Auflage unter Nr. 6 den nachrechtlichen Belangen an der Einhaltung von Ruhezeiten Rechnung. Anderen Gefahren und möglichen Rechts- und Ordnungsverletzungen müsse gegenüber dem jeweiligen Verhaltensstörer begegnet werden. Anhaltspunkte für eine Rücksichtslosigkeit böten sich schließlich nicht aufgrund des zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehrs, da sich dieser im Wesentlichen auf den Lieferverkehr und Anfahrten des Personals beschränke. Die Zufahrt liege an derstraße und damit nicht an der dem Grundstück der Antragstellerin zugewandten Seite.
- 5 Die Baugenehmigung sei auch nicht deshalb rechtswidrig, weil sie keine Befristung enthalte. Dies folge aus § 246 Abs. 17 BauGB.
- 6 Die Antragstellerin, die sich zuletzt mit Schriftsatz vom 9. Juni 2014 geäußert hat, wendet ein, dass sie durch die angefochtene Baugenehmigung in subjektiven Rechten verletzt werde. § 246 Abs. 11 BauGB verstoße gegen Art. 14 Abs. 1 GG. Das Verwaltungsgericht habe die nähere Umgebung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht hinreichend bestimmt, insbesondere fehlerhaft den Gebietscharakter

offen gelassen. Da das Vorhaben in einem reinen Wohngebiet liege, in dem Anlagen für soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig seien, seien die Voraussetzungen für das Vorliegen einer solchen Ausnahme zu prüfen gewesen. Eine Ausnahme könne aufgrund des von dem Vorhaben, insbesondere der beengten Belegung mit 275 Asylbewerbern ausgehenden Störpotentials, nicht erteilt werden. Durch die Belegungszahl werde ein verstärkter Ziel- und Querverkehr ausgelöst, der die Verkehrsbelastung im Wohngebiet spürbar erhöhe. Die Anzahl von sechs PKW-Stellplätzen sei zu niedrig. Es bestehe ein Bedarf für mindestens 60 Stellplätze. Zudem sei davon auszugehen, dass der Außenbereich des Vorhabens intensiv genutzt werde. Es seien auch die sonstigen Maßstäbe der städtebaulichen Ordnung zu beachten.

- 7 Mit dem Vorhaben werde gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen. Die Wohndichte werde erheblich erhöht. Statt der durch das Wohnen ausgelösten Geräusche von bisher 222 - teilweise pflegebedürftigen - Nachbarn, die innerhalb des Gebäudes gelebt hätten, seien nun Geräusche von 275 Personen hinzunehmen, die sich auch auf den Außenbereich der Gebäude und in den an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzenden Bereich erstrecken würden.
- 8 Gemäß § 80a Abs. 3 i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO ist auf Antrag die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs gegen einen kraft Gesetzes vollziehbaren Bescheid anzuordnen, wenn bei der Abwägung der Interessen das Suspensivinteresse das Vollzugsinteresse überwiegt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen und allein möglichen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angegriffenen Verwaltungsaktes bestehen und die Betroffenen aller Voraussicht nach hierdurch in ihren subjektiven Rechten verletzt sind. Sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache bei summarischer Prüfung als offen einzuschätzen, ist die Entscheidung aufgrund einer Güterabwägung zwischen den betroffenen Interessen der Antragstellerin an der vorläufigen Suspendierung des Verwaltungsaktes und dem öffentlichen und privaten Interesse an der sofortigen Vollziehung vorzunehmen (SächsOVG, Beschl. v. 3. März 2010 - 1 B 23/10 -, juris).
- 9 Ausgehend hiervon führen die Einwände der Antragstellerin nicht zu einer Änderung des angefochtenen Beschlusses. Der Senat geht mit dem Verwaltungsgericht vielmehr

davon aus, dass die Antragstellerin durch die Baugenehmigung nicht in nachbarschützenden Rechten verletzt wird.

- 10 Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben 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. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nach der Art seiner baulichen Nutzung allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Liegen die Voraussetzungen des § 34 Abs. 2 BauGB vor, gewährt die Art der baulichen Nutzung dem Nachbarn innerhalb desselben Gebietes ein subjektives Abwehrrecht gegenüber nicht gebietsverträglichen Nutzungen.
- 11 Den Einwänden der Antragstellerin lässt sich weder entnehmen, dass die genehmigte Umnutzung der vier Gebäude als Unterkunft für Asylbewerber gegen den Gebietswahrungsanspruch gem. § 34 Abs. 2 BauGB noch das Gebot der Rücksichtnahme verstößt.
- 12 Soweit das Verwaltungsgericht in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung offen gelassen hat, ob die nähere Umgebung als reines Wohngebiet (§ 3 Abs. 1 BauGB), allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 BauGB) oder Gemengelage einzustufen ist, ist dies im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes nicht zu beanstanden. Denn mit dem Verwaltungsgericht geht der Senat davon, dass sich das Vorhaben einfügt, auch wenn es in einem reinen Wohngebiet gem. § 3 Abs. 1 BauGB liegen sollte, da es dort als Anlage für soziale Zwecke aufgrund der Vorprägung durch die Nutzung als Altenpflegeheim, bei dem es sich ebenfalls um eine soziale Einrichtung gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO handelt, ausnahmsweise zulässig wäre (§ 246 Abs. 11 BauGB). Dabei dürfte das Ermessen aufgrund dieser Vorprägung auf Null reduziert sein. Es ist deshalb auch unerheblich, ob der Rahmen der näheren Umgebung - wie von der Antragstellerin vorgetragen - enger zu fassen gewesen wäre.
- 13 Das Vorhaben der Beigeladenen ist auch nicht rücksichtslos. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme setzt voraus, dass ein konkret betroffener

Grundstückseigentümer unter Berücksichtigung der gesamten Situation und nach Abwägung der schutzwürdigen Belange der beteiligten Grundstücke unzumutbar beeinträchtigt ist. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme ist deshalb grundsätzlich ausgeschlossen, wenn sich ein Vorhaben nach seiner Art und seinem Maß der baulichen Nutzung, nach seiner Bauweise und nach seinen überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (BVerwG, Urt. v. 11. Januar 1999 - 4 B 128.98 -, juris Rn. 6). Hiervon ausgehend ist weder ersichtlich noch substantiiert vorgetragen, dass das Vorhaben geeignet ist, ein bodenrechtlich beachtliches Störpotenzial auszulösen, das der Zweckbestimmung des Baugebiets zuwider läuft. Die Unterbringung von Asylbewerbern in der hier geplanten Form ist einer Wohnnutzung ähnlich (vgl. BVerwG, Urt. v. 17. Dezember 1998 - 4 C 16.97 -, BVerwGE 108, 190). Das Vorhaben ist entgegen der Auffassung der Antragstellerin auch nach seinem räumlichen Umfang, der Zahl der unterzubringenden Asylbewerber und der Intensität des Zu- und Abgangsverkehrs nicht generell geeignet, den Charakter eines reinen Wohngebiets zu stören. Denn zu berücksichtigen ist, dass sich die beabsichtigte Unterbringung von 275 Asylbewerbern auf vier bereits vorhandene, relativ große Gebäude verteilt, in denen ursprünglich Grundrisse mit acht Wohneinheiten mit jeweils 200 m² Wohnfläche vorgesehen waren und die Gebäudeflächen in der Vergangenheit bereits als Einrichtung für soziale Zwecke, d. h. als Altenpflegeheim mit 36 Einzelzimmern, 93 Doppelzimmern und dem damit typischen Zu- und Abfahrtsverkehr genutzt wurden. Dass die wohnähnliche Nutzung durch 275 Asylbewerber verteilt auf drei Einzelzimmer, 126 Doppelzimmer zwei Vierbettzimmer und zwei Wohnungen mit je vier Personen mit wesentlich höheren Lärmimmissionen verbunden sein soll als durch die bisherige Pflegeheimnutzung, die auch nicht generell nur im Innern des Gebäudes stattfindet, ist anhand der dem Senat vorliegenden Akten nicht ersichtlich.

- 14 Ferner führt der von der Antragstellerin genannte Bedarf von 60 Stellplätzen zu keiner anderen Beurteilung. Denn ein Bedarf in dieser Höhe würde auch bereits bei der ursprünglich in Betracht gezogenen Wohnnutzung mit acht Wohneinheiten in jedem Gebäude ausgelöst werden (32 Wohneinheiten x 2 Stellplätze). Im Übrigen könnte der von der Antragstellerin befürchteten „übermäßigen“ Gartennutzung durch Regelungen in der im Nutzungskonzept genannten Hausordnung entgegengewirkt werden.

- 15 Schließlich kann die Antragstellerin auch aus einer möglicherweise fehlenden Befristung (§ 246 Abs. 17 BauGB) keinen Verstoß gegen Art. 14 Abs. 1 GG herleiten, da dieser keinen Anspruch auf Beibehaltung der bauplanungsrechtlichen Situation gewährleistet (vgl. VGH BW, Beschl. v. 11. März 2015 - 8 S 492/15 -, juris Rn. 22, m. w. N.).
- 16 Soweit die Antragstellerin im Übrigen darauf hinweist, dass die Frage des Erfordernisses einer Befristung der Baugenehmigung in Rechtsprechung und Literatur uneinheitlich beantwortet werde, führt auch dieser Einwand nicht zu einer Änderung des angegriffenen Beschlusses, da bei einem insoweit offenen Ausgang dem öffentlichen Interesse am weiteren Vollzug der Baugenehmigung höheres Gewicht als dem Suspensivinteresse der Antragstellerin zukommt. Bei dieser Interessenabwägung ist in Bezug auf das Vollzugsinteresse die gesetzliche Wertung des § 212a Abs. 1 BauGB, der dringende Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für Asylbegehrende und ggf. die Möglichkeit der Nachholung der Befristung der angefochtenen Baugenehmigung im Hauptsacheverfahren einzustellen (vgl. VGH BW, Beschl. v. 11. März 2015 a. a. O., juris Rn. 23, m. w. N.). Da die Antragstellerin mögliche Nachteile lediglich pauschal mit möglichen Lärmbelästigungen durch die Anzahl der Anwohner und den Zu- und Abfahrtsverkehr benannt hat und solchen ggf. auch noch durch die Hausordnung oder mittels weiterer Auflagen begegnet werden kann, muss ihr Suspensivinteresse zurückstehen.
- 17 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig, da diese keinen Antrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 VwGO).
- 18 Die Höhe des Streitwerts folgt aus § 47 Abs. 1 i. V. m. § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG, wobei der Senat die Festsetzung des Verwaltungsgerichts zugrunde legt, gegen die von den Beteiligten keine Einwendungen erhoben worden sind.

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

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Heinlein

*Die Übereinstimmung der Abschrift
mit der Urschrift wird beglaubigt.*

Bautzen, den 13.06.2016

Sächsisches Obergerverwaltungsgericht