

Az.: 1 B 250/16
4 L 524/16

beglaubigte
Abschrift



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Antragsteller -
- Beschwerdeführer -

Rechtsanwalt

gegen

den Landkreis Leipzig
vertreten durch den Landrat
Stauffenbergstraße 4, 04552 Borna

- Antragsgegner -
- Beschwerdegegner -

beigeladen:
GmbH

wegen

Nutzungsuntersagung eines Hotels zu einem Heim für soziale Zwecke für
Asylbewerber (N); Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz hier: Beschwerde

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

am 28. Dezember 2016

beschlossen:

Die Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 13. September 2016 - 4 L 524/16 - wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller 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 dem Antragsteller dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO grundsätzlich beschränkt ist, rechtfertigen die Änderung des angefochtenen Beschlusses nicht. Dies gilt auch für die Hilfsanträge.

- 2 1. Das Verwaltungsgericht hat in dem angegriffenen Beschluss die Auffassung vertreten, dass eine Verletzung von Vorschriften des öffentlichen Rechts, die dem Schutz des Antragstellers dienen, nicht erkennbar sei. Das genehmigte Vorhaben verstoße nicht gegen § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO. Dahingestellt bleiben könne, ob die Prüfung des Abstandsflächenrechts überhaupt notwendig gewesen sei. Denn mit der streitgegenständlichen Baugenehmigung werde nicht die Neuerrichtung eines Gebäudes, sondern eine Nutzungsänderung genehmigt. Danach dürfe ein bisher als Hotel genutztes Gebäude nunmehr als „Unterkunft für Asylbewerber“ genutzt werden. Zwar könnten bauliche Änderungen eines Gebäudes, selbst wenn sie für die Berechnung der Abstandfläche maßgebliche Bauteile nicht unmittelbar berührten, eine abstandsflächenrechtliche Neubeurteilung für das gesamte Gebäude auslösen. Dies gelte aber nur, wenn sich im Vergleich zum bisherigen Zustand spürbare nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, Belüftung und Besonnung ergäben. Dies sei hier aber nicht ersichtlich. Auch unabhängig davon seien die Voraussetzungen für die Annahme eines Verstoßes gegen § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO nicht erfüllt. Denn in der näheren Umgebung des im

unbeplanten Innenbereich liegenden Grundstücks befänden sich zahlreiche Gebäude, welche ohne Berücksichtigung der Abstandsflächen errichtet worden seien. Schließlich sei nichts dafür ersichtlich, dass die grundsätzlich erforderliche Abstandsfläche nicht eingehalten worden sei. Das Vorhaben entspreche auch den brandschutzrechtlichen Anforderungen. Das Brandschutzkonzept sehe für das Gebäude der Gebäudeklasse 3 eine feuerbeständige Gebäudeabschlusswand bis zum Dach vor. Die Einstufung des in Rede stehenden Gebäudes in Gebäudeklasse 3 sei zutreffend, weil die Höhe bis zur Fußbodenoberkante des Obergeschosses 6,75 m betrage. Dem Antragsteller stehe auch kein Gebietserhaltungsanspruch zur Seite. Das Vorhaben liege entweder in einem reinen oder einem allgemeinen Wohngebiet. Dies könne im einstweiligen Rechtschutzverfahren nicht abschließend geklärt werden. Im faktischen allgemeinen Wohngebiet wäre die Asylbewerberunterkunft als Anlage für soziale Zwecke allgemein zulässig; auch im faktischen reinen Wohngebiet wäre die Unterkunft nicht von vorneherein unzulässig. Im Übrigen wäre das Vorhaben auch nach § 246 Abs. 11 BauGB zulässig. Der Antragsteller könne sich nicht mit Erfolg darauf berufen, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Geschossflächenzahl nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Die Geschossflächenzahl werde von der Baugenehmigung über die Nutzungsänderung nicht berührt. Eine Rechtsverletzung könne sich bei Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl nur ergeben, wenn das Rücksichtnahmegebot verletzt sei. Das sei hier jedoch nicht der Fall. Unzumutbare Störungen oder Belästigungen seien nicht ersichtlich. Dies gelte insbesondere im Hinblick auf die geltend gemachte erhöhte Lärmbelästigung und für das Maß der „Wohnbelegung“ mit maximal 180 Personen, die deutlich über das Maß der „Wohnbelegung“ in der näheren Umgebung hinausgingen.

- 3 2. Der Antragsteller macht geltend, das Verwaltungsgericht sei unzutreffend davon ausgegangen, dass das Vorhaben im Ergebnis zulässig sei. Die nähere Umgebung könne nicht als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden; selbst der Antragsgegner sei früher davon ausgegangen, dass die nähere Umgebung als reines Wohngebiet qualifiziert werden müsse, da die Nutzung des Gebäudes als Hotel seinerzeit nur mit der Maßgabe genehmigt worden sei, dass eine Beschränkung auf 50 Betten erfolge; hiermit sei sichergestellt worden, dass das Hotel als ein „kleiner“ Beherbergungsbetrieb im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO angesehen habe werden können. Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB für die Annahme, das Vorhaben

sei im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig, seien nicht erfüllt. Es bestünden in der Stadt Markranstadt und im Kreisgebiet des Antragsgegners hinsichtlich der Unterbringung der ankommenden Flüchtlinge Überkapazitäten und die Erteilung der streitgegenständlichen Baugenehmigung sei im Hinblick darauf nicht für das Wohl der Allgemeinheit notwendig. Zudem hätten Alternativstandorte zur Verfügung gestanden. Bei seiner rechtlichen Bewertung habe das Verwaltungsgericht im Übrigen die Bedeutung des § 246 Abs. 11 BauGB verkannt. Die Vorschrift sei nur bei einer Auslegung als verfassungskonform anzusehen, wonach diese für die betroffenen Vorhaben nur bis 31. Dezember 2019 befristete Genehmigungen erlaube. Da die streitgegenständliche Genehmigung ohne eine entsprechende Befristung erteilt worden sei, sei diese bereits deswegen rechtswidrig. Die genehmigte Nutzung sei gebietsunverträglich, da die Asylbewerberunterkunft für 180 Personen das hochwertige reine Wohngebiet mit hohem Grünanteil in Frage stelle und die bisherige Nutzung des Gebäudes auf der gesamten Geschossfläche intensiviere. Im Hinblick darauf stelle sich die Frage der Abstandsflächen neu; Abstandsflächenrecht werde verletzt, weil die Abstandsfläche A 8 auf den Bereich des Grundstücks des Antragstellers falle. Das Rücksichtnahmegebot gebiete, dass in dem Gebäude maximal 50 Personen untergebracht werden dürften. Im Hinblick darauf sei die genehmigte Nutzungsänderung unzumutbar. Die Erhöhung der Nutzungsintensität führe auch dazu, dass das Problem der in der Baugenehmigung des Hotels fehlerhaft berechneten Geschossflächenzahl erneut zu betrachten sei. Das Rücksichtnahmegebot sei auch deshalb verletzt, weil sich der Lärmpegel im Zeitraum zwischen 22:00 Uhr und 1:00 nachts im Mittel über 40 dB bewege und Lärmspitzen um 79 dB vorkämen. Ein höherer Lärmpegel sei nicht zuletzt deswegen zu erwarten, weil in dem streitgegenständlichen Gebäude mehr als 80 Personen sozusagen kaserniert werden sollten. Die Bestandskraft und die Tatbestandswirkung der alten Baugenehmigung für das ehemalige Hotel könnten nicht für die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung herangezogen werden.

- 4 Der Gesetzgeber habe durch die Vorschrift des § 246 Abs. 11 BauGB nicht das Rücksichtnahmegebot suspendieren wollen; dies ergebe sich aus dem Verweis in § 246 Abs. 8 BauGB auf § 34 Abs. 3a BauGB. Deshalb könnten sich die Betroffenen auch im Anwendungsbereich des § 246 Abs. 8 BauGB auf das Rücksichtnahmegebot berufen. Die bisherige Nutzung des streitgegenständlichen Gebäudes sei nur deswegen

gebietsverträglich und der Nachbarschaft zumutbar gewesen, weil eine Beschränkung auf 50 Betten erfolgt sei.

- 5 3. Auf Antrag ist gemäß § 80a Abs. 3 i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO 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 ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angegriffenen Verwaltungsakts bestehen und der Antragsteller aller Voraussicht nach hierdurch in seinen subjektiven Rechten verletzt ist. Sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache bei summarischer Prüfung als offen einzuschätzen, ist die Entscheidung aufgrund einer Abwägung zwischen den betroffenen Interessen des Antragstellers an der vorläufigen Suspendierung des Verwaltungsakts und dem öffentlichen und privaten Interesse an der sofortigen Vollziehung vorzunehmen. Vorliegend ergibt sich aus dem Vorbringen des Antragstellers nicht, dass das Verwaltungsgericht eine unzutreffende Interessenabwägung vorgenommen hätte.
- 6 Der Auffassung des Antragstellers, die in Rede stehende Baugenehmigung sei bereits deswegen rechtswidrig, weil sie nicht - wie es die verfassungskonforme Auslegung des § 246 Abs. 11 BauGB gebiete - befristet erteilt worden sei, kann der Senat nicht folgen.
- 7 Soweit in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können, gilt nach § 246 Abs. 11 BauGB § 31 Absatz 1 mit der Maßgabe, dass dort bis zum 31. Dezember 2019 Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in der Regel zugelassen werden sollen. § 246 Abs. 17 BauGB bestimmt, dass sich die Befristung bis zum 31. Dezember 2019 in den Absätzen 8 bis 16 nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung bezieht, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von den Vorschriften Gebrauch gemacht werden kann. Im Hinblick darauf ist auch die unbefristete Erteilung einer

Baugenehmigung im Anwendungsbereich des § 246 Abs. 11 BauGB rechtlich möglich. Eine Auslegung gegen den eindeutigen Wortlaut scheidet aus. Soweit der Antragsteller die Vorschrift des § 246 Abs. 11 BauGB für verfassungswidrig hält, soweit diese auch unbefristete Baugenehmigungen zulässt, kann dies nicht zum Erfolg der Beschwerde führen. Zwar kann sich im Einzelfall aus dem Gebot der Gewährung effektiven Rechtsschutzes nach Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG die Verpflichtung ergeben, ungeachtet des Geltungsanspruchs einer entgegenstehenden gesetzlichen Norm vorläufigen Rechtsschutz zu gewähren. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass das Gericht zumindest gewichtige Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des entscheidungserheblichen Gesetzes hat, die sich so weit verdichtet haben, dass die für eine Vorlage im Hauptsacheverfahren erforderliche Überzeugung von seiner Verfassungswidrigkeit voraussichtlich bejaht werden wird (OVG Saarland, Beschl. v. 12. Mai 2016 - 1 B 199/15 -, juris, Rn. 46 m.w.N.). Im vorliegenden Fall hat der Antragsteller keine Umstände vorgetragen, aus denen sich für den Senat durchgreifende Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der in Rede stehenden Vorschrift ergeben könnten. Selbst wenn im Hinblick auf das Vorbringen des Antragstellers zu den verfassungsrechtlichen Fragen von einem offenen Ausgang des Verfahrens in der Hauptsache auszugehen wäre, könnte die Beschwerde keinen Erfolg haben. Denn dann käme dem öffentlichen Interesse am weiteren Vollzug der Baugenehmigung höheres Gewicht als dem Suspensivinteresse des Antragstellers zu. 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 (SächsOVG, Beschl. v. 10. Juni 2016 - 1 B 104/16 -, juris Rn. 16).

- 8 Ohne Erfolg bleibt der Antragsteller, soweit er geltend macht, das Verwaltungsgericht habe die Verletzung des Gebietswahrungsanspruchs verkannt, weil es die Nutzungsänderung im Ergebnis auch für den Fall für rechtmäßig halte, dass das streitgegenständliche Gebäude sich im faktischen reinen Wohngebiet befindet.
- 9 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. Derselbe Nachbarschutz besteht im unbeplanten Innenbereich, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht (BVerwG, Beschl. v. 27. September 2007 - 4 B 36.07 -, juris). Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich in diesen Fällen 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. 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 (SächsOVG, Beschl. v. 2. Juli 2013 - 1 A 776/12 -, juris Rn. 14).

- 10 Hiervon ausgehend ergibt sich aus dem Vorbringen des Antragstellers nicht, dass das Vorhaben gebietsunverträglich ist. Grundsätzlich geht der Senat davon aus, dass eine Asylbewerberunterkunft in einem faktischen reinen Wohngebiet gem. § 246 Abs. 11 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauNVO als Anlage für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig sein kann (SächsOVG, Beschl. v. 10. Juni 2016 - 1 B 104/16 -, juris). Dass dies hier anders zu beurteilen wäre, ergibt sich aus dem Vorbringen des Antragstellers nicht; dieser hat für die Annahme der Gebietsunverträglichkeit der Unterkunft im Wesentlichen geltend gemacht, dass sie 180 Personen beherbergen solle und hierdurch das hochwertige reine Wohngebiet mit hohem Grünanteil in Frage stelle. Hiermit vermag der Antragsteller nicht durchzudringen. Die Zahl der künftigen Bewohner als solche ist für sich genommen keine geeignete Grundlage, um die bebauungsrechtliche Zulassungsfähigkeit des Vorhabens in Zweifel zu ziehen (SächsOVG, Beschluss v. 19. Juli 2016 a. a. O. Rn. 8).
- 11 Die Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung zieht der Antragsteller auch nicht in Zweifel, soweit er geltend macht, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt seien. Denn er legt nicht hinreichend dar, warum die Rechtmäßigkeit der

Baugenehmigung überhaupt davon abhängt, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind. Dies ist im Hinblick auf die Vorschrift des § 246 Abs. 11 BauGB auch nicht offensichtlich, da in ihrem Anwendungsbereich § 31 Absatz 1 mit der Maßgabe gilt, dass dort bis zum 31. Dezember 2019 Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende „in der Regel zugelassen werden sollen“.

- 12 Das Vorhaben der Beigeladenen ist nach summarischer Prüfung 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 es beim derzeitigen Erkenntnisstand nicht ersichtlich, 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 dürfte entgegen der Auffassung des Antragstellers auch nach seinem räumlichen Umfang, der Zahl der unterzubringenden Asylbewerber und der Intensität des Zu- und Abgangsverkehrs nicht generell geeignet sein, den Charakter eines reinen Wohngebiets zu stören (SächsOVG, Beschl. v. 10. Juni 2016 - 1 B 104/16 -, Rn. 13, juris). Im Übrigen spricht einiges dafür, dass wegen des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und des gesetzgeberischen Ziels, durch die Bestimmung des § 246 BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung der im Zuge der Bewältigung der stark angestiegenen Zuwanderung von Flüchtlingen nach Deutschland (vgl. BT-Drs. 18/3070, S. 1) zu erleichtern, dem Rücksichtnahme-Begünstigten vorübergehend ein Mehr an Beeinträchtigungen zuzumuten ist (VGH BW, Beschl. v. 11. Oktober 2016 - 5 S 605/16 -, juris Rn. 28).

- 13 Soweit der Antragsteller zur Begründung der Beschwerde auf die Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl verweist, hat er sich bereits nicht hinreichend mit der Auffassung des Verwaltungsgerichts auseinandergesetzt, dass dies nur erheblich sein kann, wenn das Rücksichtnahmegebot verletzt sei. Eine solche Auseinandersetzung wäre notwendig gewesen, weil nach summarischer Prüfung eben keine Verletzung dieses Gebots vorliegt. Das Vorbringen, die Erhöhung der Nutzungsintensität müsse dazu führen, dass die fehlerhaft berechnete Geschossflächenzahl des früheren Hotels erneut zu betrachten sei, genügt nicht.
- 14 Schließlich hat der Antragsteller nicht hinreichend dargelegt, warum er die Auffassung des Verwaltungsgerichts zur Problematik der Abstandsflächen für fehlerhaft hält.
- 15 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO i. V. m. § 162 Abs. 3. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen waren nicht dem Antragsteller aufzuerlegen, weil die Beigeladene im Beschwerdeverfahren keinen Antrag gestellt hat und sich somit keinem Prozessrisiko ausgesetzt hat. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 53 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 52 Abs. 1 GKG. Der Senat orientiert sich dabei an der Festsetzung durch das Verwaltungsgericht, gegen die die Beteiligten keine Einwendungen vorgebracht haben.
- 16 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Meng

Heinlein

Hahn