Titel:

Nachbarklage gegen Vorbescheid für ein Einfamilien- und ein Doppelhaus

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1, Abs. 2

BauNVO § 15 Abs. 1 S. 2

Leitsätze:

Das Gebot der Rücksichtnahme ist nur dann verletzt, wenn durch das geplante Vorhaben die Nutzung des Nachbargrundstücks unzumutbar beeinträchtigt wird. (redaktioneller Leitsatz)

Bei einer Gesamthöhe von unter 10 m, was der üblichen Höhe eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses entspricht, und einem erheblichen Abstand zwischen dem Wohnhaus auf dem klägerischen Grundstück und dem zwar auf dem Nachbargrundstück, jedoch deutlich weiter östlich situierten nächstgelegenen Bauvorhaben ist ein Bedrängen des Nachbargrundstücks durch die Bebauung mit der Folge einer einmauernden Wirkung oder Verschattung nicht erkennbar. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage gegen Vorbescheid, keine Rücksichtslosigkeit, wenn auf dem Nachbargrundstück vergleichbar dimensionierte Wohnhäuser geplant werden., Doppelhaus, Einfamilienhaus, Gebot der Rücksichtnahme, Lichtimmission

Fundstellen:

DWW 2020, 272

BeckRS 2020, 11260

LSK 2020, 11260

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kostenschuldner kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kostengläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen einen seinem Nachbarn erteilten Vorbescheid für ein Doppelhaus sowie einem Einfamilienhaus (Häuser 1 - 3).

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ... , das nördlich an das Vorhabensgrundstück Fl.Nr. ... angrenzt. Auf dem Vorhabensgrundstück (Fl.Nr. ...) befindet sich aktuell ein Gewerbebetrieb, der ausweislich einer Erklärung in den Akten eingestellt werden soll. Auf einer Teilfläche im Nord-Osten des Grundstücks sollen die 3 Bauvorhaben errichtet werden. Das klägerische Grundstück grenzt zwar an die Fl.Nr. ... an, nicht jedoch an die Teilfläche, die überbaut werden soll. Das Grundstück des Klägers ist ebenfalls mit 2 Gebäuden, Haus Nrn. ... und ... davon mindestens ein Wohnhaus, bebaut.

3

Der Bauherr beantragte am 20. Februar 2018 die Erteilung eines Vorbescheids für ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus mit einer Wandhöhe von jeweils 6,15 m, einer Gesamthöhe von 8,88 m (Einfamilienhaus) bzw. 9,60 m (Doppelhaushälften - Haus 1 u. Haus 2) sowie einer Grundfläche von 67,38 m² (Haus 1), 59,38

m² (Haus 2) und 75 m² (Haus 3, Einfamilienhaus). Die Firstrichtung der Doppelhaushälften sind Ost-West (Haus 1 u. Haus 2), die des Einfamilienhauses (Haus 3) Nord-Süd. Gefragt wurde, ob diese Baukörper hinsichtlich der Art (Wohnung) und des Maßes der baulichen Nutzung und der jeweiligen Firstrichtung innerhalb des dargestellten Bauraums auf Fl.Nr. ... einschließlich der Garagenstellplätze planungsrechtlich zulässig seien. Die Gemeinde Z. erteilte das gemeindliche Einvernehmen.

4
Mit Vorbescheid vom 30. Juli 2018 entschied das Landratsamt … (Landratsamt), dass die geplanten Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig seien (Ziff. I Nrn. 1 - 4 des Vorbescheides) und ordnete unter Ziff. I Nr. 5 an, dass die Wohnnutzung unter der Bedingung zulässig sei, dass mit dem Bauantrag ein immissionsschutzfachlicher Nachweis über die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, gegebenenfalls auch unter Benennung entsprechender Schallschutzmaßnahmen durch einen fachlich qualifizierten Sachverständigen vorgelegt werde; alternativ eine schriftliche Erklärung des Grundstückseigentümers über die vollständige und dauerhafte Aufgabe des auf dem Grundstück befindlichen Baustofflagerbetriebes gemäß beiliegender Mustererklärung. Unter Ziff. III. Nr. 1 wurde die auflösende Bedingung angeordnet, dass die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Wasserver- und -entsorgung für die Errichtung nachzuweisen sei. Die Bedingungen seien erforderlich, da die Frage der Erschließung nicht Gegenstand der Vorbescheidsanfrage gewesen sei und da der Betrieb des Baustofflagers mit erheblichen Immissionen verbunden sei.

5
Der Bevollmächtigte des Klägers erhob mit Schriftsatz vom 31. August 2018 Klage und beantragte,

6
Aufhebung des Vorbescheides.

7
Es handele sich vorliegend um ein Innenbereichsgrundstück ohne Bebauungsplan und ohne Ortsgestaltungssatzung. Der Kläger meine, dass das Vorhaben bauplanungsrechtlich rücksichtslos sei, unzumutbare Lichtimmissionen verursache, sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht einfüge, keine Abstandsfläche einhalte und eine Verschattung und unzumutbare Versiegelung durch ein solches Vorhaben in ländlicher Umgebung drohe. Nachbarbelange seien nicht in gebotenem Umfang berücksichtigt worden.

8
Der Beklagte beantragte am 8. Oktober 2018:

9
Klageabweisung.

10
Die Gebietsart entspreche einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Die Lichtimmissionen seien nicht nachvollziehbar. Eine Versiegelung drohe nicht, da das Grundstück fast vollständig versiegelt sei und sich diese Situation verbessere. Die Wohnhäuser fügten sich problemlos in die Umgebungsbebauung ein. Insbesondere entspräche die faktische Baugrenze und Bebauungstiefe der Umgebungsbebauung. Die Außenmaße der Gebäude entsprächen ebenfalls den Wohngebäuden in der Umgebung, unter anderem denen des Einfamilienhauses auf dem Klägergrundstück (Fl.Nr. 905/3). Von einer Verschattung könne der Kläger nicht betroffen sein, da die geplante Bebauung weiter östlich läge als sein Einfamilienhaus. Abstandsflächen seien unter der Geltung des Art. 71 i.V.m Art. 59 BayBO (a.F.) nicht im Prüfungsumfang enthalten und deshalb auch nicht geprüft worden.

11
Die beigeladene Gemeinde hat Stellung genommen und sich den Ausführungen des Landratsamtes angeschlossen. Es läge ein Aufstellungsbeschluss über einen Bebauungsplan sowie eine Veränderungssperre mittlerweile vor, in denen der genehmigte Vorbescheid berücksichtigt werde.

12
Die Beteiligten haben einer Entscheidung durch Gerichtsbescheid zugestimmt.

13
Wegen der Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die beigezogene Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

14
Über die Klage konnte ohne mündliche Verhandlung durch Gerichtsbescheid entschieden werden, da der Sachverhalt geklärt ist, die Rechtslage es zulässt und die Beteiligten dem zugestimmt haben, § 84 VwGO.

15
Die zulässige Klage hat keinen Erfolg.

16
Der Vorbescheid vom 30. Juli 2018 für ein Einfamilienhaus und ein Doppelhaus auf der nordöstlichen Teilfläche des Grundstücks verletzt keine eigenen Rechte des Klägers (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

17
Die Anfechtungsklage eines Dritten gegen eine Baugenehmigung kann nur dann Erfolg haben, wenn die Baugenehmigung Vorschriften verletzt, die dem Schutz des Dritten zu dienen bestimmt sind. Dementsprechend findet im vorliegenden Verfahren nur eine Prüfung beschränkt darauf statt, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, verletzt sind (VG München, U.v. 27.11.2019 - M 9 K 19.792 m.w.N.). Der hier angefochtene Vorbescheid, der entsprechend der im Vorbescheidsverfahren gestellten Frage die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Einfamilienhauses und zweier Doppelhaushälften mit Garage betrifft, verletzt den Kläger unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt in eigenen Rechten.

18
Vorliegend ist nicht erkennbar, dass durch das geplante Bauvorhaben das aus § 34 Abs. 1 BauGB und § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO folgende Gebot der bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahme verletzt sein könnte. Das Gebot der Rücksichtnahme soll einen angemessenen Interessenausgleich gewährleisten und vermittelt Drittschutz, soweit die Genehmigungsbehörde in qualifizierter und individualisierter Weise auf schutzwürdige Belange eines erkennbar abgrenzbaren Kreises Dritter zu achten hat. Diese Interessenabwägung hat sich daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und was dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zumutbar ist. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Begünstigten ist, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständiger und unabweisbarer die Interessen des Bauherren sind, desto weniger muss er Rücksicht nehmen (z.B. BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017). Das Gebot der Rücksichtnahme ist nur dann verletzt, wenn durch das geplante Vorhaben die Nutzung des Nachbargrundstücks unzumutbar beeinträchtigt wird.

19
Die von dem Kläger vorgetragene erdrückende, einmauernde oder abriegelnde Wirkung sowie die Verursachung unzumutbarer Lichtimmissionen sind nicht erkennbar. Im vorliegenden Fall besteht ein erheblicher Abstand zwischen dem Wohnhaus auf dem klägerischen Grundstück und dem zwar auf dem Nachbargrundstück, jedoch deutlich weiter östlich situierten nächstgelegenen Bauvorhaben. Die Neubauten haben darüber hinaus eine Gesamthöhe von unter 10 m und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses. Nach dieser Sachlage und unter Berücksichtigung der Bebauung auf den dem geplanten Vorhaben gegenüberliegenden Grundstücken ist ein Größenmissverhältnis oder Bedrängen des Nachbargrundstücks durch die angrenzende Bebauung mit der Folge einer einmauernden Wirkung oder Verschattung nicht erkennbar. Welche Lichtimmissionen von Wohnhäusern ausgehen sollten erschließt sich nicht; insbesondere ist das Licht, das durch die Fenster aus beleuchteten Innenräumen nach draußen fällt nicht unzumutbar, sondern sozialüblich. Auch das Wohnhaus des Klägers dürfte eine entsprechende Quelle für solche Lichtemissionen sein.

20
Unzumutbare Belästigungen oder Störungen gehen von dem Vorhaben auch nicht in der Form von Schallimmissionen auf das klägerische Grundstück aus. Es handelt sich um eine Wohnbebauung.

21
Soweit der Kläger vorträgt, die beabsichtigte Bebauung füge sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Umgebung ein, liegt keine Verletzung des Gebots der Würdigung nachbarlicher Interessen vor. Die Art der baulichen Nutzung

entspricht dem Gebietscharakter und vermittelt daher keinen Abwehranspruch; eine Verletzung des nachbarschützenden Gebietswahrungsanspruchs besteht daher nicht. Die übrigen Kriterien des Einfügensgebotes dienen der städtebaulichen Ordnung und nicht dem Schutz der Nachbarn. Ungeachtet dessen trifft es schlicht nicht zu, dass die Vorhaben sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Umgebung einfügen. Nördlich an das geplante Vorhaben angrenzend befindet sich eine vergleichbar intensive Nutzung. Auch das Wohnhaus des Klägers wurde zur Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen. Die vorgetragene unzumutbare Versiegelung entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Bereits jetzt ist das gewerblich genutzte Grundstück in hohem Maße versiegelt. Die Einschätzung des Beklagten, dass diese Versiegelungssituation sich durch die Bebauung mit Grünflächen ändert, ist schlüssig.

22
Soweit der Kläger vortragen lässt, dass Abstandsflächen nicht eingehalten seien, betrifft dies eine bauordnungsrechtliche Frage, die im vorliegenden Vorbescheidsverfahren nicht Prüfungsgegenstand war. Der Vorbescheidsantrag bezog sich auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Bauordnungsrecht ist damit auch nicht Gegenstand des Vorbescheides.

23
Die Klage war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1, 3 VwGO abzuweisen.

24
Die Beigeladene hat ihre außergerichtlichen Kosten selber zu tragen, da sie keinen Antrag gestellt hat. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.