VG München, Beschluss v. 24.06.2021 – M 1 SN 21.1058

Titel:

Eilantrag des Nachbarn gegen Wohnanlage im faktischen Überschwemmungsgebiet

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5 S. 1, § 80a Abs. 3, Abs. 1 Nr. 2
BayBO Art. 59
BauGB § 34
WHG § 76
BayWG Art. 20

Leitsätze:

1. Die Erfordernisse zum Maß der baulichen Nutzung dienen grundsätzlich nur der städtebaulichen Ordnung, nicht aber auch dem Schutz des Nachbarn. Da sie in aller Regel den Gebietscharakter unberührt lassen und nur Auswirkungen auf das Baugrundstück und die unmittelbar anschließenden Nachbargrundstücke haben, ist zum Schutz der Nachbarn das drittschützende Rücksichtnahmegebot ausreichender Prüfungsmaßstab. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Drittschutz kann aus dem Prüfungsumfang der wasserrechtlichen Anlagengenehmigung nicht abgeleitet werden, weil die Anlagengenehmigung rein ordnungsrechtliche Funktion hat. Sie dient nur der Verhinderung nachteiliger Wirkungen von Anlagen auf die Strömungs- und Abflussverhältnisse eines oberirdischen Gewässers und bietet keinen Nachbarschutz. (Rn. 46) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bauvorhaben im faktischen Überschwemmungsgebiet, Antrag des Nachbarn auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung, Innenbereich, Erdrückende Wirkung (verneint), Beeinträchtigung wegen Verschlechterung der Hochwassersituation (verneint), Prüfung wasserrechtlicher Belange im Baugenehmigungsverfahren eines Innenbereichsvorhabens (offengelassen), erdrückende Wirkung (verneint)

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf EUR 7.500,-- festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Antragstellerin wendet sich im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gegen eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage, die die Antragsgegnerin der Beigeladenen erteilt hat.

2
Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks FlNr. 210/72 Gem. …, einem Hinterliegergrundstück, das mit einem Wohnhaus bebaut ist. In westlicher Richtung hiervon befindet sich das Grundstück FlNr. 210/33 Gem. … mit Wohnbebauung, das an der S.straße liegt. Nördlich dieser Grundstücke liegen die Grundstücke FlNrn. 210 und 210/67 Gem. … (im Folgenden: Baugrundstücke). Unter dem 27. Juli 2020 beantragte die Beigeladene hierfür die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage. Im Nordwestteil der Baugrundstücke soll das Haus A mit elf Wohnungen errichtet werden, im Südwestteil der Grundstücke das Haus B mit zehn Wohnungen und im östlichen Teil, versetzt zu Haus A und B, das Haus C mit fünf Wohnungen. Die drei Häuser verfügen jeweils über EG+OG+DG.

3

Östlich des Grundstücks der Antragstellerin und der Baugrundstücke fließt in Süd-Nord-Richtung der …bach, ein Gewässer dritter Ordnung. Wiederum östlich hiervon schließt sich eine unbebaute Freifläche an. Die Grundstücke befinden sich im bebauten Bereich, für den der einfache Bebauungsplan „Nr. 6 …“ besteht.

4
Mit Schreiben vom 9. September 2020 äußerte sich das Wasserwirtschaftsamt … zu dem Vorhaben, dass angesichts der teilweisen Lage der Baugrundstücke im faktischen Überschwemmungsgebiet eine abschließende wasserwirtschaftliche Beurteilung nicht abgegeben werden könne. Es fehle in den Bauvorlagen ein hydraulischer Nachweis, dass durch das Bauvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte ausgingen. Ferner liege kein Konzept vor, wie der verlorengehende Retentionsraum ausgeglichen werden solle. Der erforderliche Mindestabstand von 5 m zur linksseitigen Böschungsoberkante bestehe nicht. Eine Verschiebung des Hauses C in Richtung Westen könne dies gewährleisten.

5
Der Bauausschuss der Antragsgegnerin erteilte mit Beschluss vom 10. Oktober 2020 das Einvernehmen.

6
Die Beigeladene legte sodann Austauschpläne vor, darunter einen als „Lageplan“ bezeichneten Plan vom 12. Oktober 2020, der zwei Füllflächen an der östlichen Seite der Baugrundstücke mit einem Rückhaltevolumen von 240 m³ darstellt, sowie einen geänderten Freiflächengestaltungsplan vom 20. Oktober 2020.

7
Das Wasserwirtschaftsamt … nahm mit Schreiben vom 15. Dezember 2020 schriftlich Stellung zu dem Vorhaben und formulierte Vorschläge für Nebenbestimmungen. Das Vorhaben befinde sich linksseitig des …bachs, der in diesem Bereich nicht für ein 100-jährliches Hochwasserereignis ausgebaut sei. Teilweise befinde es sich im Überschwemmungsgebiet. Für die hochwassersichere Errichtung des Vorhabens sei geplant, dass das Gelände, auf dem die Baukörper errichtet werden, angehoben werde. Damit seien die Gebäude von Überschwemmungen bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis nicht mehr betroffen. Zum Ausgleich des durch die Anhebung verlorengehenden Retentionsraums sei ein Konzept in Form von tiefer liegenden Flutbereichen auf dem eigenen Grundstück entwickelt worden. Die Höhe des Ausgleichs samt detailliert geplanter Maßnahmen sei durch ein hydraulisches Gutachten ermittelt worden.

8
Mit Bescheid vom 15. Januar 2021, der Antragstellerin am 19. Januar 2021 zugestellt, erteilte die Antragsgegnerin im vereinfachten Verfahren die Baugenehmigung Bescheidsziffer I.1) und tenorierte unter I.4: „Das Bauvorhaben liegt im 60m-Bereich des …bachs […]. Für das Vorhaben wird die Genehmigung gemäß Art. 20 Abs. 1 BayWG erteilt.“

9
Auf die Begründung des Bescheids wird Bezug genommen. Die Bauvorlagen einschließlich des „Lageplans“ mit Darstellung der Retentionsflächen erhielten einen Genehmigungsstempel.

10
Die Antragstellerin hat durch ihren Bevollmächtigten am *. Februar 2021 Anfechtungsklage (M 1 K 21.678) gegen vorgenannten Bescheid erhoben, über die noch nicht entschieden ist. Am 26. Februar 2021 hat die Antragstellerin um vorläufigen Rechtsschutz nachgesucht und beantragt sinngemäß:

11
Die aufschiebende Wirkung der Klage (M 1 K 21.678) gegen den Bescheid vom 15. Januar 2021 wird angeordnet.

12
Das Vorhaben füge sich nicht in die Umgebungsbebauung ein und sei rücksichtslos. Maßgeblich für die Frage, ob sich ein Vorhaben nach dem Maß einfüge, sei das von außen wahrnehmbare Erscheinungsbild und die Kubatur, also Größe der Grundfläche, Anzahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe, nicht das Ergebnis komplizierter Berechnungen. An beiden Seiten der S* …straße fände sich durchgehend eine zeilenartige Bebauung. Die Baukörper westlich der S* …straße seien alle deutlich kleiner als das Vorhaben. Sie seien erheblich niedriger, weil die Dachgeschosse nicht ausgebaut sein. Es handele sich um klassische

„Speicherdächer“. Keines der in der Umgebung befindlichen Häuser werde ansatzweise so hoch wie die genehmigten Baukörper, diese würden vielmehr über die Umgebungsbebauung hinausragen. Zu der geplanten Höhe von ca. 9,50 m komme die Errichtung von Aufschüttungen hinzu, sodass die Vorhaben fremdkörperartig und in ihrer „Wuchtigkeit“ auf das Grundstück der Antragstellerin erdrückend wirken würden. Ferner sei § 78b Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Die Aufschüttungen dienten im Hinblick auf den angrenzenden …bach dem Hochwasserschutz der Vorhaben. Es sollen zwei Retentionsbecken mit einem Rückhaltevolumen von 240 m³ bei einem HQ 100-Wasserspiegel gebaut werden. Nicht ansatzweise sei geprüft worden, wie sich diese Baukörper auf das Anwesen der Antragstellerin auswirken und ob sich dadurch die dortige Hochwassergefahr erhöhe; derartiges ginge wieder aus dem Bauantrag noch aus der Baugenehmigung hervor. Tatsache sei, dass der …bach nicht für ein HQ 100-Hochwasser ausgebaut sei. Es sei unklar, was passiere, wenn die Rückhaltebecken das Wasser nicht zurückhalten könnten und sich somit das Wasser auf das Grundstück der Antragstellerin ergösse. Es werde erheblich mehr Fläche versiegelt als durch den vorherigen Bau, weil eine Tiefgarage errichtet werde.

13
Die Antragsgegnerin beantragt,

14
Der Antrag wird abgelehnt.

15
Mit dem Vorhaben verbessere sich die Gebäudesituierung sichtbar gegenüber dem Bestand. Vormals habe der Abstand zum Gebäude der Antragstellerin ca. 11 m betragen, nun seien es ca. 31 m. Das Vorhaben sei auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht rücksichtslos; eine bedrängende oder erdrückende Wirkung sei zu verneinen. Die nähere Umgebung entlang der S* …straße sei geprägt von kleineren Einfamilienhäusern und größeren Mehrfamilienhäusern. Dort befänden sich mit dem Vorhaben vergleichbare Wohngebäude, bei denen das Dachgeschoss ausgebaut und bewohnt sei. Die flächenmäßige Ausdehnung sei ebenfalls vergleichbar; bei dem Vorhabengrundstück handele es sich mit Vereinigung der beiden Grundstücke FlNrn. 210 und 210/67 Gemarkung … um das größte Grundstück der Umgebung. Die Nachverdichtung sprenge den Rahmen der vorhandenen Umgebung nicht. Die erforderlichen Abstände seien gewahrt. Das Einfügungsgebot fordere im Übrigen nicht die völlige Gleichartigkeit und Einheitlichkeit. Bodenrechtliche Spannungen würden nicht ausgelöst. Im Genehmigungsverfahren sei darauf geachtet worden, dass durch die geplanten Gebäude auch die in der Umgebung vorgegebene Geschossigkeit mit EG+OG+DG erhalten bleibe. Im Genehmigungsverfahren sei aufgrund der Nähe zum …bach das Wasserwirtschaftsamt beteiligt worden. Ausweislich der Stellungnahme seien sämtliche wasserrechtliche Belange eingehend geprüft und berücksichtigt worden. Die Bauherrin müsse die Retentionsflächen auf dem eigenen Grundstück schaffen, um die neue Bebauung, aber auch die Bebauung der umliegenden Nachbarn zu schützen. Für den Ausgleich habe eine eingehende Untersuchung unter Vorlage eines hydraulischen Gutachtens stattgefunden, dieser könne mit den festgesetzten Maßnahmen sichergestellt werden.

16
Die mit Beschluss vom 1. März 2021 zum Verfahren Beigeladene hat sich im Verfahren nicht geäußert.

17
Zum Vortrag im Übrigen und zu den weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte, auch im Verfahren M 1 K 21.678, sowie auf die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

II.

18
Der zulässige Antrag hat in der Sache keinen Erfolg.

I.

19
Der Antrag, gerichtet auf die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage gegen den Baugenehmigungsbescheid vom 15. Januar 2021 ist gemäß § 80a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB statthaft und auch im Übrigen zulässig.

II.

20
Der Antrag ist unbegründet.

21
Im Rahmen eines Verfahrens nach § 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO trifft das Gericht aufgrund der sich im Zeitpunkt seiner Entscheidung darstellenden Sach- und Rechtslage eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob die Interessen, die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts sprechen, oder diejenigen, die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streiten, höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind auch die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache zu berücksichtigen. Diese sind ein wesentliches, aber nicht das alleinige Indiz für und gegen den Erfolg des gestellten Antrags. Wird der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf bei der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung voraussichtlich erfolgreich sein (weil er zulässig und begründet ist), so wird regelmäßig nur die Anordnung der aufschiebenden Wirkung in Betracht kommen. Wird dagegen der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf voraussichtlich keinen Erfolg haben (weil er unzulässig oder unbegründet ist), so ist dies ein starkes Indiz für die Ablehnung des Antrages auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung. Sind schließlich die Erfolgsaussichten offen, findet eine allgemeine, von den Erfolgsaussichten unabhängige, Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt.

22
Die Interessenabwägung fällt zugunsten der weiteren Vollziehbarkeit der Baugenehmigung aus. Die gebotene summarische Prüfung ergibt, dass die Anfechtungsklage gegen den Bescheid vom 15. Januar 2021 keinen Erfolg hat. Die Baugenehmigung dürfte im Hinblick auf nachbarschützende und im Verfahren zu prüfende Vorschriften rechtmäßig sein und die Antragstellerin daher nicht in ihren Rechten verletzen (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

23
1. Einen Rechtsanspruch auf Aufhebung einer Baugenehmigung hat ein Nachbar nicht schon dann, wenn die Baugenehmigung objektiv rechtswidrig ist. Vielmehr setzt ein Anspruch auf Aufhebung weiter voraus, dass der Nachbar durch die Baugenehmigung zugleich in seinen Rechten verletzt wird, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Das ist dann der Fall, wenn die zur Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung führende Norm zumindest auch dem Schutze der Nachbarn dient, also drittschützende Wirkung hat (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 6.10.1989 - 4 C 14.87 - juris Rn.9). Weiterhin ist zu beachten, dass ein Nachbar eine Baugenehmigung nur dann erfolgreich angreifen kann, wenn die Rechtswidrigkeit der Genehmigung sich aus einer Verletzung von Vorschriften ergibt, die Gegenstand der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren waren.

24
Der von der Antragspartei erhobenen Einwendungen wegen der Dimensionierung des Vorhabens greifen nicht durch (unter a). Auch die geäußerten Befürchtungen im Hinblick auf die vom Vorhaben etwaig ausgehende Hochwassergefahren verhelfen dem Antrag nicht zum Erfolg (unter b). Aus dem erweiterten Prüfumfang im Baugenehmigungsverfahren durch Ersetzung der wasserrechtlichen Anlagengenehmigung kann die Antragstellerin keine drittschützenden Rechte ableiten (unter c).

25
a) Das Bauvorhaben ist in seinem Maß der baulichen Nutzung gegenüber der Antragstellerin nach summarischer Prüfung nicht rücksichtslos.

26
Maßgeblich für die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens, die nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO Bestandteil der Prüfung im vereinfachten Genehmigungsverfahren ist, ist § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Bei dem Bebauungsplan „Nr. 6 …“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen zu Verkehrs- und Grünflächen enthält, sodass sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB richtet.

27
Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

28

Die Bedenken der Antragstellerin zur Dimensionierung des Bauvorhabens betreffen das Maß der baulichen Nutzung. Ob sich das Vorhaben insoweit objektivrechtlich in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügt, muss jedoch nicht entschieden werden.

29
Denn selbst wenn sich das Vorhaben in Hinblick auf sein Maß nicht in die nähere Umgebung einfügte, verletzte dies die Antragstellerin nicht gleichsam automatisch in ihren Rechten. Denn die Erfordernisse zum Maß der baulichen Nutzung dienen grundsätzlich nur der städtebaulichen Ordnung, nicht aber auch dem Schutz des Nachbarn. Da sie in aller Regel den Gebietscharakter unberührt lassen und nur Auswirkungen auf das Baugrundstück und die unmittelbar anschließenden Nachbargrundstücke haben, ist zum Schutz der Nachbarn das drittschützende Rücksichtnahmegebot ausreichender Prüfungsmaßstab (vgl. BVerwG, B.v. 5.12.2013 - 4 C 5.12 - juris Rn. 21; BayVGH, B.v. 1.12.2011 - 14 CS 11.2577 - juris Rn. 24). Dieses ist nur verletzt, wenn durch das geplante Vorhaben die Nutzung des Nachbargrundstücks unzumutbar beeinträchtigt wird (vgl. BayVGH, B.v. 13.3.2014 - 15 ZB 13.1017 - juris Rn. 7 m.w.N.).

30
Eine derartige unzumutbare Beeinträchtigung ist hier nicht ersichtlich. Die Auswirkungen des Bauvorhabens der Beigeladenen auf das Grundstück der Antragstellerin überschreiten die Grenze der Zumutbarkeit nicht. Eine hierfür erforderlich „erdrückende“ oder „abriegelnde Wirkung“ des Bauvorhabens ist nicht erkennbar. Eine solche Wirkung kommt nach der Rechtsprechung vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1.78 - DVBl 1981, 928: zwölfgeschossiges Gebäude in Entfernung von 15 m zum Nachbarwohnhaus; U.v. 23.5.1986 - 4 C 34.85 - DVBl 1986, 1271: drei 11,50 m hohe Siloanlagen im Abstand von 6 m zu einem Wohnanwesen; BayVGH, B.v. 16.10.2012 - 15 ZB 11.1016 - juris Rn. 6; VGH BW, U.v. 2.6.2015 - 8 S 1914/14 - juris Rn. 64). Davon kann bei den genehmigten drei Gebäuden der Beigeladenen nicht die Rede sein.

31
Angesichts der Firsthöhen der Vorhaben von weniger als 10 m zuzüglich Aufschüttungen von stellenweise ca. 0,6 m (vgl. Eingabeplan „Geländeschnitte“) ist eine erdrückende Wirkung in Bezug auf das Wohnhaus der Antragstellerin nicht gegeben. Dies gilt erst recht unter Berücksichtigung der Entfernungen der Bauvorhaben zu dem Haus der Antragstellerin. Das Haus B als das nächstgelegene ist ca. 15 m entfernt und durch die Abrückung nach Westen ohnehin von geringer optischer Wirkkraft. Das Haus C ist zwar auf gleicher Höhe wie das Haus der Antragstellerin, jedoch in erheblichem Abstand von 30 m gelegen. Ferner schließt auch die Einhaltung der Abstandsflächen - die dem genehmigten Abstandsflächenplan entnommen werden können - indiziell eine „erdrückende“ oder „abriegelnde“ Wirkung eines Vorhabens im Sinne des Rücksichtnahmegebots aus (vgl. BayVGH, B.v. 25.1.2013 - 15 ZB 13.68 - juris Rn. 5).

32
b) Die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes führen voraussichtlich ebenfalls nicht zu einer Verletzung der Rechte der Antragstellerin.

33
Zwar ist bisher nicht endgültig geklärt, ob eine unzumutbare Erhöhung der Hochwassergefahr vom bauplanungsrechtlichen Begriff des „Einfügens“ und dem dort verankerten Gebot der Rücksichtnahme umfasst ist und dementsprechend im Baugenehmigungsverfahren überhaupt zu prüfen ist (vgl. unter aa)). Dies kann jedoch offenbleiben, weil die Errichtung des genehmigten Vorhabens keine tatsächliche Verschlechterung der Hochwassersituation auf dem Grundstück der Antragstellerin befürchten lässt und daher die etwaig gebotene Rücksichtnahme nicht außer Acht ließe (bb).

34
aa) Bisher war mit der überwiegenden Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs davon auszugehen, dass ein Bauvorhaben - unabhängig davon, ob es bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB zu beurteilen ist - gegen das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme verstoßen kann, wenn infolge seiner Umsetzung die Hochwassergefahr für ein benachbartes Grundstück unzumutbar erhöht wird, oder wenn es am geplanten Standort den Hochwasserabfluss so stark beeinträchtigt, dass ein Nachbargrundstück unzumutbar belastet wird (vgl. BayVGH, B.v. 2.5.2003 - 25 CS 03.32 - juris Rn. 3; B.v. 9.10.2009 - 1 CS 08.1999 - juris Rn. 27 ff.; a.A. BayVGH, B.v. 6.6.2002 - 14 B 99.2545 - juris Rn. 14). Aus § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB wurde geschlossen, dass Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss nicht nur bei

Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB städtebaulich relevant sind. Deshalb wurde die Auffassung vertreten, dass das Gebot der Rücksichtnahme bei einer vorhabenbedingten Verschärfung der Überschwemmungslage auf einem Nachbargrundstück auch im unbeplanten Innenbereich als Teil des nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beachtenden Einfügungsgebots verletzt werden kann, zumal für Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss in aller Regel das den Standort des Gebäudes bestimmende Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche maßgeblich ist (vgl. BayVGH, B.v. 9.10.2009 - 1 CS 08.1999 - juris Rn. 28).

35
Die Rechtsprechung zur Berücksichtigung wasserrechtlicher Aspekte im Rahmen des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots ist allerdings im Wandel. Aktuell wird zunehmend vertreten (vgl. zum Meinungsstand BayVGH, B.v. 6.2.2019 - 15 CS 18.2459 - juris 34), dass der Hochwasserschutz unter Einschluss der Gewährung von Retentionsflächen wegen der Spezialität der Normen zum wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren gemäß § 78 Abs. 5, 8 WHG in festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten nicht vom baurechtlichen Gebot der Rücksichtnahme umfasst ist. Unabhängig von der Eigenschaft des Hochwasserschutzes als städtebaulichem Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB finde die Anwendung des Rücksichtnahmegebots über bauplanungsrechtliche Normen wie § 34 BauGB oder § 15 BauNVO ihre Grenze jedenfalls dort, wo der Gesetzgeber - wie in § 78 WHG - eine spezielle Inhalts- und Schrankenbestimmung des Bodeneigentums getroffen und ein besonderes Verfahren zur Prüfung dieses Belangs festgelegt habe. Die wasserrechtlichen Anforderungen gemäß § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG zielten darauf ab, jede Verschlechterung der Hochwassersituation zu vermeiden. Damit gehe die insofern strengere wasserrechtliche Regelung in § 78 WHG über den Maßstab der Unzumutbarkeit im Sinne des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots hinaus. Für die Anwendung des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots als Zulässigkeitsmaßstab für bauliche Anlagen in einem festgesetzten (oder vorläufig gesicherten) Überschwemmungsgebiet bleibe daneben kein Raum (vgl. BayVGH, B.v. 6.2.2019 - 15 CS 18.2459 - juris 34; vgl. auch B.v. 17.7.2020 - 9 CS 20.1250 - juris Rn. 13 ff.).

36
Diese Argumentation findet aber auf den vorliegenden Fall keine direkte Anwendung. Denn im Bereich eines wie hier gegebenen faktischen Überschwemmungsgebiets gibt es gerade kein spezielles wasserrechtliches Verfahren wie beim festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (§ 78 Abs. 5, Abs. 8 WHG). Es spricht jedoch einiges für eine entsprechende Handhabung dergestalt, dass eine „verdrängende“ Spezialität des Wasserrechts auch die Fälle faktischer Überschwemmungsgebiete erfasst. Denn das bauplanungsrechtliche Einfügungsgebot ist ein eigenständiger Begriff und dessen Prüfungsumfang dürfte unabhängig von der rechtlichen Qualifikation des Überschwemmungsgebiets einheitlich zu bestimmen sein. Ein derartiges Vorgehen hätte allerdings zur Folge, dass es - anders als bei § 78 Abs. 5 Satz 2 WHG - kein gesondertes wasserrechtliches Zulassungsverfahren gibt, in dem auch der Drittschutz eine Rolle spielt. Aus letztgenanntem Grund vertritt etwa das Verwaltungsgericht Ansbach die gegenteilige Auffassung (vgl. U.v. 12.5.2020 - AN 17 K 19.00943, AN 17 K 20.00022 - juris Rn. 49): Hiernach müsse es bei einem faktischen Überschwemmungsgebiet ohne eigenständiges wasserrechtliches Verfahren dabei bleiben, dass der Hochwasserschutz im Baugenehmigungsverfahren als einzig möglichem Verfahren geprüft werde.

37
bb) Diese Rechtsfragen sind hier jedoch nur dann entscheidungserheblich zu beantworten, wenn das Vorhaben die (Hoch) wassersituation für den rechtssuchenden Nachbarn tatsächlich unzumutbar verschlechtert. Dies dürfte hier nicht der Fall sein. Nach summarische Prüfung dringt die Antragstellerin mit ihrem Vortrag zur Gefährdung ihres Grundstücks aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht durch und könnte sich damit ohnehin nicht auf das Rücksichtnahmegebot berufen. Das Vorhaben mit seinen geänderten und mit Genehmigungsvermerk versehenden Plänen, die insbesondere Retentionsmulden für den Hochwasserschutz vorsehen, verschlechtert die Überschwemmungssituation für die Antragstellerin nicht ersichtlich und erst recht nicht in unzumutbarer Weise.

38
(1) Eine Verschlechterung der Hochwassersituation zulasten der Antragstellerin ist nicht ersichtlich, weil nach summarischer Prüfung davon ausgegangen werden kann, dass der mit dem Vorhaben einhergehende Retentionsraumverlust äquivalent ausgeglichen wird.

39
(a) Das Vorhaben liegt im Nahbereich des …bachs, einem in diesem Bereich nicht für ein 100-jährliches Hochwasser ausgebauten Gewässer dritter Ordnung mit Wassertiefen von bis zu 1 Meter und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 1m/s (vgl. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts vom 15. Dezember 2020). Damit handelt es sich um ein Überschwemmungsgebiet im Sinne von § 76 Abs. 1 Satz 1 WHG, das in seiner Funktion als Rückhaltefläche grundsätzlich zu erhalten ist (§ 77 Abs. 1 Satz 1 WHG). Da weder die Festsetzung (§ 76 Abs. 2 WHG) noch die vorläufige Sicherung (§ 76 Abs. 3 WHG) erfolgte, handelt es sich um ein sogenanntes faktisches Überschwemmungsgebiet.

40
(b) Anhand der genehmigten Pläne ist ersichtlich, dass der verlorengehende Retentionsraumverlust hinreichend ausgeglichen wird.

41
Das Wasserwirtschaftsamt stellte zu den zunächst eingereichten Eingabeplänen mit Schreiben vom 9. September 2020 zunächst fest, dass ein hydraulischer Nachweis darüber erforderlich sei, dass durch das Bauvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte ausgehen; es liege kein Konzept darüber vor, wie der verlorengegangene Retentionsraum ausgeglichen werde. Hierauf legte die Beigeladene einen Plan vom 12. Oktober 2020 vor, der die Schaffung von Ausgleichsflächen vorsieht. Es wurde damit dargelegt, dass das Vorhaben samt den geplanten Aufschüttungen zu einem Retentionsraumverlust von 240,575 m³ führt.

42
Maßgeblich durch die geplanten Retentionsmulden kommt es im Ostteil des Baugrundstücks zur Schaffung eines Retentionsraums von 239,836 m³. Diesen Plan zusammen mit den zwei hydraulischen Skizzen und den damit vorzunehmenden Ausgleich erachtete das Wasserwirtschaftsamt als Fachbehörde für erforderlich, aber auch ausreichend. Dieser fachlichen Beurteilung folgt das Gericht. Amtlichen Auskünften und Gutachten des Wasserwirtschaftsamts (vgl. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayWG) kommt eine besondere Bedeutung zu (vgl. BayVGH, B.v. 2.5.2011 - 8 ZB 10.2312 - juris Rn. 11 m.w.N.). Da sie auf jahrelanger Bearbeitung eines bestimmten Gebiets und nicht nur auf der Auswertung von Aktenvorgängen im Einzelfall beruhen, haben sie grundsätzlich ein wesentlich größeres Gewicht als Expertisen von privaten Fachinstituten (vgl. BayVGH, B.v. 23.4.2020 - 22 CS 19.2223 - juris Rn. 37). Weitere Aufklärung des Sachverhalts ist nur dann geboten, wenn sich der Eindruck aufdrängen muss, dass die Beurteilung des Wasserwirtschaftsamts unvollständig, widersprüchlich oder aus sonstigen Gründen nicht überzeugend ist oder wenn die Erkenntnisse, die in der Beurteilung ihren Niederschlag gefunden haben, durch substantiierte Einwände der Beteiligten ernsthaft infrage gestellt erscheinen (vgl. für den Fall wasserwirtschaftlicher Gutachten des WWA: BayVGH, B.v. 2.5.2011 - 8 ZB 10.2312 - juris Rn. 11 m.w.N.). Einen weiteren Aufklärungsbedarf sieht das Gericht nicht. Dem Gericht drängen sich keine Zweifel an der Richtigkeit der wasserfachlichen Beurteilung auf, und es unterblieb diesbezüglich seitens der Antragspartei eine substanzielle Auseinandersetzung. Der Lageplan ebenso wie der Freiflächenplan sehen dezidierte Geländehöhen und damit neben den Aufschüttungen Richtung Westen auch Abgrabungen im östlichen Bereich Richtung …bach vor. Der Volumenausgleich erscheint damit plausibel. Ferner sind die zu schaffenden Mulden mit Wasserbausteinen befestigt, und im übrigen mit versickerungsfähiger Oberfläche (Rasen/Wiese) versehen. Darüber hinaus wird dem Bauherrn aufgegeben, eine parallel zum Bach bestehende Mauer mit Riegelwirkung auf der Höhe des Hauses C zurückzubauen, was eine weitere Maßnahme im Sinne des allgemeinen Hochwasserschutzes ist und die auch der Antragstellerin zugute kommen dürfte. Weitere, vom Wasserwirtschaftsamt geforderte Auflagen haben Niederschlag in den Genehmigungsbescheid (Nrn. 12 bis 18) gefunden.

43
(2) Die mit Genehmigungsstempel versehenen Eingabepläne, namentlich der Lageplan und der Freiflächengestaltungsplan, die die Retentionsausleichsflächen darstellen, bieten voraussichtlich hinreichend Gewähr für die Schaffung des Ausgleichs des Retentionsraumverlusts. Denn eine genehmigte bauliche Anlage, die nur teilweise ausgeführt wird, ist rechtswidrig. Das begonnene Bauvorhaben muss als Ganzes in der genehmigten Form ausgeführt werden, weil die Baugenehmigung nur das in den ihr zugrunde liegenden Bauvorlagen als endgültig dargestelltes Bauwerk deckt (vgl. Lechner in Busse/Kraus, BayBO, 141. EL März 2021, Art. 68 Rn. 104). Zwar ist der Beigeladenen nicht - etwa mittels Nebenbestimmungen im Genehmigungsbescheid - der Zeitpunkt der Errichtung der Retentionsflächen aufgegeben worden (so etwa § 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG: „zeitgleiche“ Errichtung). Das Gericht erachtet es

jedoch als hinreichend, dass behördlicherseits die Fertigstellung der Retentionsflächen kontrolliert und gegebenenfalls per Verwaltungszwang durchsetzt wird. Hierfür dient die Bescheidsauflage Nr. 18, wonach die baulichen Anlagen vor Nutzungsaufnahme von einem Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft abgenommen werden müssen und das entsprechende Protokoll der Bauaufsicht vorzulegen ist.

44
c) Das Vorhaben ist im vereinfachten Genehmigungsverfahren auf seine Übereinstimmung mit anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen zu überprüfen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO). Dies ist im Hinblick auf die wasserrechtliche Anlagengenehmigung der Fall, Art. 20 Abs. 5 BayWG. Daraus kann die Antragstellerin jedoch auch keine Rechte ableiten.

45
aa) Das Bauvorhaben unterfällt grundsätzlich der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 BayWG. Denn es ist im 60 m - Bereich des …bachs gelegen, einem Gewässer dritter Ordnung, für das im Wege der Verordnung der Regierung von Oberbayern die Genehmigungspflicht begründet wurde (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 375 der Verordnung über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern vom 7. April 1989, RABl. OB 1989 S. 101, abgedruckt im Anhang zu Sieder/Zeitler, Bayerisches Wassergesetz, Werkstand: 37. EL Februar 2019). Die Genehmigung nach Art. 20 Abs. 2 BayWG entfällt jedoch angesichts des Baugenehmigungsverfahrens (vgl. Art. 20 Abs. 5 BayWG), sodass die wasserrechtliche Rechtmäßigkeitsprüfung nach Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

46
bb) Ein Drittschutz kann aus dem Prüfungsumfang der Anlagengenehmigung jedoch nicht abgeleitet werden, weil die Anlagengenehmigung rein ordnungsrechtliche Funktion hat. Sie dient nur der Verhinderung nachteiliger Wirkungen von Anlagen auf die Strömungs- und Abflussverhältnisse eines oberirdischen Gewässers und bietet keinen Nachbarschutz (vgl. BayVGH, B.v. 17.7.2020 - 9 CS 20.1250 - juris Rn. 20; B.v. 11.6.2013 - 8 ZB 12.725 - juris Rn. 9 ff.; Knopp in Sieder/Zeitler, BayWG, 37. EL Februar 2019, Art. 20 Rn. 22).

47
2. Angesichts fehlender Erfolgsaussichten der Klage verbleibt es bei der nach § 212a Abs. 1 BauGB regelmäßig vorgesehenen Vollziehbarkeit der Baugenehmigung. Die Interessen der Antragspartei haben dahinter zurückzustehen.

II.

48
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Da die Beigeladene keinen Antrag gestellt hat, können ihr keine Kosten auferlegt werden (§ 154 Abs. 3 VwGO), zugleich trägt sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst (vgl. § 162 Abs. 3 VwGO).

III.

49
Die Streitwertfestsetzung erfolgt gemäß § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Ziffer 9.7.1 des Streitwertkatalogs 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Im Hauptsacheverfahren wird - abweichend von der vorläufigen Festsetzung - ein Streitwert von 15.000 EUR als angemessen erachtet, der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes halbiert wird (vgl. Ziffer 1.5 des Streitwertkatalogs), hier also EUR 7.500,- beträgt. Das Gericht stellt im Rahmen seines Ermessens (§ 52 Abs. 1 GKG) auf den angefochtenen Bescheid ab und sieht von einer Aufspaltung der darin genehmigten Einzelvorhaben ab (so z.B. auch BayVGH, B.v. 4.3.2021 - 15 ZB 20.3151 - juris: Streitwert i.H.v. 10.000 EUR für die Klage gegen eine Baugenehmigung mit zwei Mehrfamilienhäusern). Da der Bescheid die Errichtung von drei Wohngebäuden vorsieht, wird eine Streitwertfestsetzung am oberen Ende des im Streitwertkatalog für Nachbarklagen vorgesehene Rahmen von 7.500 bis 15.000 EUR als angemessen erachtet.