

Titel:

Kein einstweiliger Baustopp für Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs

Normenkette:

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3

BauGB § 34, § 212a Abs. 1

BauNVO § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2

Leitsatz:

Die nach § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 S. 1 VwGO erforderliche Abwägung wird von § 212a Abs. 1 BauGB in der Weise vorstrukturiert, dass dem Vollzugsinteresse ein erhebliches Gewicht beizumessen ist; die Abwägung wird aber nicht präjudiziert. Die Belange eines Dritten haben bei der Abwägung umso mehr Gewicht, je schwerwiegender die ihm auferlegte Belastung wiegt und je mehr die Maßnahme der Verwaltung Unabänderliches bewirkt. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes, Baugenehmigung, Innenbereich, Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Nachbarklage, allgemeine Interessenabwägung, vollendete Tatsachen

Vorinstanz:

VG Regensburg, Beschluss vom 02.06.2022 – 6 S 22.1047

Tenor

I. Auf die Beschwerde der Beigeladenen wird der Beschluss des Verwaltungsgerichts Regensburg in Nrn. I. und II. geändert. Der Antrag der Antragsteller auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Anfechtungsklage (RN 6 K 21.310) gegen den Bescheid des Landratsamts vom 19. Januar 2021 wird abgelehnt.

II. Die Antragsteller tragen die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen als Gesamtschuldner.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 6.250,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragsteller (Miteigentümer eines Wohngrundstücks) wenden sich im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur „Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes“ (= großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinn von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) auf den FINrn. 805, 805/2 und 807/5 der Gemarkung A. (Bescheid des Landratsamts vom 19.1.2021). Sie haben im erstinstanzlichen Verfahren ausdrücklich „klargestellt“, nicht gegen den „Neubau des L.-Supermarktes“ vorgehen zu wollen, sondern nur darauf bedacht zu sein, die „enorme Aufschüttung des Nachbargrundstücks von bis zu 2,50 Meter an der südwestlichen Seite der Grundstücksgrenze des Antragstellergrundstücks und die damit verbundene Versiegelung als Parkplätze und Grundstücksausfahrten der FINr. 805 und 805/2 zu verhindern“.

2

Das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg hat mit Beschluss vom 2. Juni 2022 antragsgemäß die aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 5 VwGO) der Klage der Antragsteller gegen die Baugenehmigung (RN 6 K 21.310) angeordnet. Die Erfolgsaussichten der Klage gegen die Baugenehmigung seien wegen „Unklarheiten in tatsächlicher Hinsicht“, die der Aufklärung im Hauptsacheverfahren bedürften, als offen einzuschätzen. Zwar verstoße das Bauvorhaben „im Hinblick auf die geplanten Ausschüttungen nach summarischer Prüfung weder gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot noch gegen Art. 6 BayBO“. Im Rahmen der Abwägung hat es jedoch „gewichtige Gründe für eine Verletzung des

nachbarschützenden Gebietserhaltungserhaltungsanspruchs, die sich durch einen ergänzenden Genehmigungsbescheid nicht beseitigen“ ließen, angenommen und daher den Interessen der Antragsteller Vorrang eingeräumt. Wegen der Einzelheiten wird auf die Gründe des Beschlusses Bezug genommen.

3

Mit der Beschwerde wendet sich die Beigeladene gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts. Sie weist darauf hin, dass sich auf der FINr. 807/5 des Baugrundstücks bereits ein großflächiger - und durch das Bauvorhaben zu ersetzender - Einzelhandelsbetrieb befindet und es sich bei der näheren Umgebung des im bauplanerischen Innenbereich (§ 34 BauGB) gelegenen Baugrundstücks um eine „Gemengelage“ von Gewerbe und Wohnen handele, welche keinen Gebietserhaltungsanspruch für die Antragsteller begründen könne. Für die Beigeladene habe ein Stopp der bereits begonnenen Bauausführung erhebliche negative wirtschaftliche Auswirkungen, während für die Antragsteller die Bauausführung allein keine „irreparablen“ Nachteile zur Folge habe. Wegen der Einzelheiten wird auf den Schriftsatz des Bevollmächtigten der Beigeladenen vom 8. Juni 2022 verwiesen.

4

Die Beigeladene beantragt sinngemäß,

5

den Beschluss des Verwaltungsgerichts abzuändern und den Antrag der Antragsteller auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage abzulehnen,

6

zumindest aber den Erlass eines „Hängebeschlusses“, welcher die Vollziehung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts vorläufig bis zur abschließenden Beschwerdeentscheidung insoweit aussetzt, als er (auch) die Bauausführung erfasst.

7

Die Antragsteller beantragen sinngemäß,

8

die Beschwerde zurückzuweisen.

9

Sie seien durch das Bauvorhaben möglicherweise in ihrem Gebietserhaltungsanspruch verletzt. Die vom Bauvorhaben mitumfassten - und für Parkplätze und LkwZu- und Abfahrtszonen vorgesehenen - Grundstücke FINrn. 805 und 805/2 seien bisher Wohngrundstücke und lägen zusammen mit dem östlich daran angrenzenden Grundstück der Antragsteller in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet, in welchem das Bauvorhaben nicht zulässig wäre. Westlich davon sei eine Vermischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorhanden. Im streitgegenständlichen Bereich würden mutmaßlich „zwei benachbarte einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aufeinandertreffen“. Eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs komme aber auch dann in Betracht, wenn sich das Bauvorhaben (insgesamt) in einem faktischen Mischgebiet befände, weil für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht widerlegt worden sei. Das Verwaltungsgericht habe im Übrigen im Hauptsacheverfahren zum Zweck der Beweisaufnahme einen Ortstermin für den 6. Juli 2022 vorgesehen. Wegen der Einzelheiten wird auf den Schriftsatz des Bevollmächtigten der Antragsteller vom 23. Juni 2022 verwiesen.

10

Der Antragsgegner hat sich im Beschwerdeverfahren nicht geäußert.

11

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten in diesem Verfahren sowie im Klageverfahren (RN 6 K 21.310) und auf die Behördenakten Bezug genommen.

II.

12

Die zulässige Beschwerde hat Erfolg.

13

1. Das Vorbringen der Beigeladenen im Beschwerdeverfahren rechtfertigt eine vom angefochtenen Beschluss des Verwaltungsgerichts abweichende Entscheidung. Aufgrund der vom Senat vorzunehmenden eigenständigen Interessenabwägung ist somit der Beschluss des Verwaltungsgerichts abzuändern und der Antrag der Antragsteller auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer gegen die Baugenehmigung erhobenen Klage (§ 80 Abs. 5 VwGO) abzulehnen.

14

a) Im Rahmen eines Verfahrens nach § 80a Abs. 3 i.V. mit § 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, wenngleich nicht das alleinige Indiz für und gegen den gestellten Antrag. Nachbarn - wie hier die Antragsteller - können sich als Dritte grundsätzlich nur dann mit Aussicht auf Erfolg gegen eine Baugenehmigung zur Wehr setzen, wenn sie sich auf die Verletzung einer Norm berufen, die gerade ihrem Schutz zu dienen bestimmt ist. Wird der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf bei der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung voraussichtlich erfolgreich sein, so wird regelmäßig nur die Anordnung der aufschiebenden Wirkung in Betracht kommen. Wird dagegen der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf voraussichtlich keinen Erfolg haben, 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 (vgl. z.B. BayVGh, B.v. 23.2.2021 - 15 CS 21.403 - juris Rn. 55 m.w.N.).

15

In Übereinstimmung mit der Einschätzung des Verwaltungsgerichts sind vorliegend die Erfolgsaussichten der Klage der Antragsteller als offen einzuschätzen. Im Hauptsacheverfahren ist insbesondere näher aufzuklären, wie die Eigenart der näheren Umgebung des im unbeplanten Innenbereich befindlichen Bauvorhabens (§ 34 BauGB) zu bewerten ist und ob den Antragstellern in diesem Zusammenhang ein Gebietserhaltungsanspruch zusteht, der dem Bauvorhaben entgegensteht. Die Beigeladene weist zu Recht darauf hin, dass ihr Bauvorhaben, bei dem es sich eindeutig um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² und einer Geschossfläche von ca. 2.422 m²) handelt, einen bereits seit längerer Zeit auf der FINr. 807/5 bestehenden (genehmigten) großflächigen Einzelhandelsbetrieb (mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m²) ersetzt und die nähere Umgebung des Bauvorhabens möglicherweise durch eine „Gemengelage“ aus Wohnen und Gewerbe geprägt wird, welche nicht geeignet wäre, einen Gebietserhaltungsanspruch der Antragsteller zu begründen. Im Hauptsacheverfahren ist dabei insbesondere der westlich des Bauvorhabens gelegene - mutmaßlich durch gewerbliche Betriebe geprägte - Gebäudekomplex in den Blick zu nehmen und deren Art der baulichen Nutzung zu ermitteln als auch der (nördlich) gegenüber der FINr. 807/5 gelegene - lediglich durch eine Straße getrennte - weitere großflächige Einzelhandelsbetrieb zu betrachten und zu beurteilen, wie in dieser Situation das tatsächliche Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bauplanungsrechtlich zu würdigen und demnach die Eigenart der näheren Umgebung des Bauvorhabens zu beurteilen ist. Offen ist nach alledem gegenwärtig, ob die Eigenart der näheren Umgebung des Bauvorhabens einem Baugebiet im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB entspricht, ob - wie die Antragsteller vortragen - die Grundstücke FINrn. 805 und 805/2 einem faktischen allgemeinen Wohngebiet angehören oder es sich - wie die Beigeladene vorträgt - bei der näheren Umgebung des Bauvorhabens um eine „Gemengelage“ von Wohnen und Gewerbe handelt. Im Hauptsacheverfahren ist somit auch zu klären, ob das Wohngrundstück der Antragsteller selbst zur näheren Umgebung des Bauvorhabens zu zählen oder etwa hiervon abgegrenzt einem anderen - nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden - Baugebiet zuzuordnen ist. Dem Hauptsacheverfahren bleibt auch die Klärung der Frage vorbehalten, ob - unterstellt, es handelt sich bei der näheren Umgebung des Bauvorhabens um ein faktisches Mischgebiet im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO, wovon das Landratsamt im Baugenehmigungsverfahren ausgegangen ist - die Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO durch die auf Veranlassung des Landratsamts erstellte „Auswirkungsanalyse“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 11. August 2020, ergänzt durch Stellungnahme der GMA vom 20. Oktober 2020, widerlegt worden ist (§ 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO) oder nicht.

16

b) Im Rahmen der somit vorzunehmenden allgemeinen Interessenabwägung ist zu Gunsten des Bauherrn zunächst zu berücksichtigen, dass die Klage der Antragsteller nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO in Verbindung mit § 212a Abs. 1 BauGB keine aufschiebende Wirkung hat. Auch wenn § 212a Abs. 1 BauGB die Gewichte bei der Interessenabwägung zugunsten des Bauherrn verschiebt, bedeutet dies allerdings nicht, dass sich in den von § 212a Abs. 1 BauGB erfassten Fällen das Vollzugsinteresse des Bauherrn gegenüber dem Aufschiebungsinteresse des Nachbarn regelmäßig durchsetzt. Die Vorschrift soll Investitionen und das Entstehen von Arbeitsplätzen fördern. Ein gesetzgeberischer Wille, dass dem Vollzugsinteresse gegenüber den Interessen Dritter generell der Vorrang einzuräumen ist, lässt sich § 212a BauGB hingegen nicht entnehmen. Die nach § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO erforderliche Abwägung wird deshalb von § 212a Abs. 1 BauGB zwar in der Weise vorstrukturiert, dass dem Vollzugsinteresse ein erhebliches Gewicht beizumessen ist; die Abwägung wird aber nicht präjudiziert. Die Belange eines Dritten haben bei der Abwägung umso mehr Gewicht, je schwerwiegender die ihm auferlegte Belastung wiegt und je mehr die Maßnahme der Verwaltung Unabänderliches bewirkt (vgl. z.B. BayVGH, B.v. 23.11.2016 - 15 CS 19.2048 - juris Rn. 28 m.w.N.).

17

Ausgehend hiervon ist vorliegend dem Vollzugsinteresse der Beigeladenen ein größeres Gewicht als den Interessen der Antragsteller beizumessen:

18

aa) Sollte sich im Hauptsacheverfahren, das aufgrund des vom Verwaltungsgericht bereits anberaumten Ortstermins voraussichtlich zeitnah entschieden werden wird, erweisen, dass die streitgegenständliche Baugenehmigung tatsächlich einen Gebietserhaltungsanspruch der Antragsteller verletzt, so schafft gleichwohl die in den nächsten Wochen und Monaten zu erwartende weitere Bauausführung für die Antragsteller noch keine vollendeten Tatsachen, welche nicht mehr rückgängig gemacht werden könnten. Der Gebietserhaltungsanspruch würde erst durch den Einzelhandelsbetrieb selbst und damit durch die spätere Nutzung des Bauvorhabens tatsächlich verletzt werden können, nicht jedoch schon durch die Erstellung der baulichen Anlagen. Es gibt - unbeschadet der Möglichkeit für die Beteiligten, wegen veränderter Umstände ein Änderungsverfahren nach § 80 Abs. 7 VwGO zu beantragen - auch keinen Anhaltspunkt für die Annahme, die Bauaufsichtsbehörde würde - im unterstellten Fall einer im Hauptsacheverfahren erfolgenden (rechtskräftigen) Aufhebung der Baugenehmigung - gegen einen rechtswidrigen und Nachbarrechte der Antragsteller verletzenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht einschreiten.

19

Die Beigeladene hat demgegenüber ein nachvollziehbares überwiegendes Interesse daran, einen sofortigen Stopp der bereits begonnenen Bauausführung mit den damit verbundenen erheblichen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen zu vermeiden. Sie ist sich dabei der Tatsache bewusst, dass sie selbst das Kostenrisiko für die weitere Bauausführung trägt und sich möglicherweise am Ende eines Rechtsstreits das Bauvorhaben (dessen Nutzung) nicht realisieren lässt. Denkbar wäre im weiteren Verlauf des Rechtsstreits allerdings auch - soweit notwendig - eine Reduzierung des Bauvorhabens auf ein nach Einschätzung der Beteiligten dann rechtlich nicht (mehr) zu beanstandendes Maß (vergleichbar etwa der bisherigen Verkaufsfläche des Altbestands).

20

bb) Im Eilverfahren kann ebenso offenbleiben, ob die in der Baugenehmigung enthaltenen immissionsschutztechnischen Auflagen, die auf dem „Schalltechnischen Bericht“ von GeoPlan vom 7. Januar 2020, mit Ergänzung vom 20. Mai 2020, beruhen, ausreichen, um den Schutz der Antragsteller vor unzumutbaren Lärmimmissionen zu gewährleisten. Etwaige Ungenauigkeiten oder Unbestimmtheiten (insbesondere im Hinblick auf die Öffnungszeiten des Einzelhandelsbetriebs, den Lieferverkehr oder die „Emissionsquelle ‚Parkplatz und Pkw-Fahrten‘“) können - soweit notwendig - im Hauptsacheverfahren näher aufgeklärt und durch ergänzende Auflagen bzw. einen ergänzenden Bescheid zur Baugenehmigung ausgeräumt werden. Sie stellen jedoch nicht die weitere Fortführung der Bauarbeiten infrage, sondern entfalten Gewicht erst im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung des Einzelhandelsbetriebs. „Vollendete Tatsachen“ zulasten der Antragsteller werden somit durch die Fortführung der Bauarbeiten auch insoweit nicht geschaffen.

21

cc) Die von den Antragstellern selbst als maßgeblichen Beweggrund für die Durchführung des Eilverfahrens genannte „enorme Aufschüttung des Nachbargrundstückes von bis zu 2,50 m an der südwestlichen Seite der Grundstücksgrenze des Antragstellergrundstücks und die damit verbundene Versiegelung als Parkplätze und Grundstücksausfahrten“ ist schließlich - worauf das Verwaltungsgericht in seiner Entscheidung bereits hingewiesen hat - für sich betrachtet nicht geeignet, das Vollzugsinteresse der Beigeladenen zu überwiegen, weil die Klage der Antragsteller insoweit erfolglos bleiben dürfte. Das Bauvorhaben hält im Verhältnis zu den Antragstellern mit einem Abstand von 1 H (Lärmschutzwand mit Aufschüttung) die Abstandsflächenvorschriften (Art. 6 BayBO) ein. Im Bereich zwischen der Lärmschutzwand und dem Grundstück der Antragsteller werden die Aufschüttungen außerdem abgeflacht und entfalten weder eine gebäudeähnliche Wirkung noch verstoßen sie sonst gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme.

22

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1, § 159 Satz 2 VwGO. Die Antragsteller tragen billigerweise auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, weil jene bereits im erstinstanzlichen Verfahren einen Antrag gestellt und sich damit auch einem Prozesskostenrisiko ausgesetzt hat (vgl. § 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO). Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47, § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nrn. 1.1.1, 1.5 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der 2013 aktualisierten Fassung (abgedruckt in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, Anhang) und entspricht der Streitwertfestsetzung im erstinstanzlichen Verfahren.

23

3. Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).