

**Titel:**

**Erfolgreicher Eilantrag des Nachbarn gegen Neubau von Bungalows**

**Normenkette:**

BauGB § 34

BauNVO § 15 Abs. 1 S. 1, S. 2

**Leitsätze:**

**1. Die mit der Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze für ein Wohnbauvorhaben üblicherweise verbundenen Immissionen der zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs sind grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)**

**2. Eine „erdrückende“ oder „einmauernde Wirkung“ kommt nur bei nach Höhe und Volumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht. Der Einhaltung der Abstandsflächen kommt hierbei eine Indizwirkung zu. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Nachbarantrag, Gebietsprägungserhaltungsanspruch, Nachverdichtung, Gebot der Rücksichtnahme, Staubimmissionen, Erschließung über unbefestigten Verkehrsweg, Erdrückende Wirkung, Anwohnerverkehr, Abstandsflächen

**Vorinstanz:**

VG Regensburg, Beschluss vom 18.07.2022 – RO 7 S 22.1659

**Tenor**

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 7.500 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Antragsteller wendet sich gegen eine vom Landratsamt Schwandorf zugunsten der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung.

2

Die Beigeladene beantragte mit Unterlagen vom 22. September 2021 die Erteilung einer Baugenehmigung zum Neubau von drei Bungalows auf den Grundstücken FINr. ...6, ...7 und ...8 Gemarkung B\* ... sowie eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. ...5 Gemarkung B\* ... mit Garagen und Carport, die ihr vom Landratsamt Schwandorf mit Baugenehmigungsbescheid vom 16. November 2021 erteilt wurde. Mit Unterlagen vom 26. Januar 2022 beantragte die Beigeladene eine Tekturgenehmigung wegen Änderung der Höhenlage sowie einer Änderung der Lage von Haus 4 und der zugehörigen Garage. Die Tekturgenehmigung erteilte das Landratsamt Schwandorf mit Bescheid vom 31. März 2022. Beide Bescheide wurden dem Antragsteller nicht zugestellt.

3

Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks FINr. ...1 Gemarkung B\* ..., das - getrennt durch eine Zufahrt zum nordwestlich gelegenen Grundstück FINr. ... Gemarkung B\* ... und ein unbebautes Grundstück FINr. ...4 Gemarkung B\* ... - südwestlich der Baugrundstücke FINr. ...7 und ...8 Gemarkung B\* ... liegt. Die weiteren Baugrundstücke schließen an das Grundstück FINr. ...7 in nordöstlicher Richtung an. Mit Schriftsatz vom 20. Juni 2022 erhob der Antragsteller Klage zum Verwaltungsgericht (Az. RO 7 K 22.1654), über die noch nicht entschieden ist.

**4**

Mit weiterem Schriftsatz vom 23. Juni 2022 beantragte der Antragsteller vorläufigen Rechtsschutz. Diesen Antrag lehnte das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 18. Juli 2022 ab. Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, dass es durch das Bauvorhaben, unabhängig davon, ob es im Innenbereich oder im Außenbereich liege, zu keiner Rechtsverletzung des Antragstellers komme. Durch das Bauvorhaben komme es zu keinen unzumutbaren Immissionen; es habe auch keine erdrückende Wirkung. Der Antragsteller könne auch keinen Gebietsprägungserhaltungsanspruch geltend machen. Hiergegen wendet sich der Antragsteller mit seiner Beschwerde.

**5**

Er ist der Ansicht, das Verwaltungsgericht lasse fälschlich offen, in welchem Planungsbereich das Bauvorhaben ausgeführt werde. Da die Rechte des Antragstellers im Außenbereich nur sehr eingeschränkt gerichtlich überprüfbar seien, komme es dadurch zu einer unangemessenen Beeinträchtigung des Antragstellers. Trotz aufgelockerter Bebauung liege vielmehr ein Innenbereich vor. Das Bauvorhaben sei insbesondere wegen einer erheblichen Erhöhung der Staubimmissionen unzumutbar. Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf dem nur geschotterten Weg (FINr. ... Gemarkung B\* ...\*) komme es zu einer erheblichen Feinstaubbelastung, wofür es unerheblich sei, dass das Grundstück des Antragstellers nicht unmittelbar an die Baugrundstücke angrenze. Es müsse die Verteilung des Staubes und dass von einem Schotterweg eine wesentlich höhere Feinstaubbelastung ausgehe, berücksichtigt werden. Da die Zufahrt zum Bauvorhaben nicht geteert sei, könne nicht vom Regelfall einer Sozialadäquanz der wohnbedingten Immissionen des Zu- und Abfahrtsverkehrs ausgegangen werden. Aufgrund einer erdrückenden Bebauung und erheblicher Nachverdichtung komme es zu einer Verletzung des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs des Antragstellers. Das Bauvorhaben konterkariere den prägenden Charakter des Baugebiets mit großen Abstandsflächen, hohem Grünanteil und geringem Verkehrsaufkommen. Das Bauvorhaben begründe daher bodenrechtliche Spannungen. Zudem sei das Bauvorhaben wegen einer erdrückenden Wirkung rücksichtslos. Auch wenn die Abstandsflächen eingehalten würden, werde der Charakter des Baugebiets völlig verändert. Vom Gesamtvorhaben ginge eine dominierende, übermächtige Wirkung aus. Im Vergleich zur bestehenden Bebauung sei die überbaute Grundfläche wesentlich umfangreicher.

**6**

Der Antragsteller beantragt,

**7**

unter Aufhebung der Nr. I und II des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 18. Juli 2022 die aufschiebende Wirkung der Klage des Antragstellers vom 20. Juni 2022 gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 16. November 2021, zuletzt abgeändert durch die Tektur vom 31. März 2022, anzuordnen.

**8**

Der Antragsgegner beantragt,

**9**

die Beschwerde zurückzuweisen.

**10**

Das Bauvorhaben sei nicht rücksichtslos, da sich die nächste Zufahrt ca. 35 m vom nächstgelegenen Punkt des Antragstellergrundstücks entfernt befinde, so dass sich ein erheblicher Staubanteil bis zum Grundstück des Antragstellers bereits wieder gelegt haben dürfte. Zudem komme eine Staubbelastung des Antragstellers nur bei Wind aus Richtung Ost / Nordost in Betracht, während die vorherrschende Hauptwindrichtung West / Nord sei. Es sei nicht ersichtlich, weshalb die Bewohner näher zum Antragsteller hinfahren sollten, da sich die Garagen und Grundstückszufahrten auf der dem Antragsteller abgewandten Seite befänden. Es liege zudem eine allgemein zulässige Wohnnutzung entsprechend den Einzelhäusern der Umgebung vor. Da die Abstandsflächen eingehalten seien, scheide eine erdrückende Wirkung aus. Auf den Antragsteller wirke zudem auch nur ein Teil der genehmigten Bebauung ein und die Gebäude seien mit ausreichend Abstand verteilt.

**11**

Die Beigeladene beantragt ebenfalls,

**12**

die Beschwerde zurückzuweisen.

### **13**

Eine Staubbeeinträchtigung sei aufgrund der Entfernungen faktisch nicht möglich. Zudem handle es sich bei der Zufahrtsstraße um eine öffentliche Straße, deren Ausbauzustand nichts mit dem Bauvorhaben zu tun habe. Der Antragsteller habe keinen Anspruch auf Erhaltung einer „ruhigen Umgebung“; bodenrechtliche Spannungen lägen nicht vor. Es erfolge eine aufgelockerte Bebauung mit einzelnen Bungalows, wie in der näheren Umgebung üblich. Die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche seien nicht drittschützend.

### **14**

Mit Bescheid vom 25. August 2022 erteilte das Landratsamt Schwandorf der Beigeladenen auf deren Antrag vom 29. Juli 2022 hin eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Bungalows mit Doppelgarage auf den Grundstücken FINr. ...7 und ...8 Gemarkung B\* ..., die dem Antragsteller nicht zugestellt wurde. Der Antragsteller ist der Ansicht, dass es sich hierbei um eine Tektur der streitgegenständlichen Baugenehmigung handle. Das Landratsamt Schwandorf geht demgegenüber von einer selbständigen Baugenehmigung aus.

### **15**

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten in beiden Instanzen und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

### **II.**

### **16**

Die zulässige Beschwerde ist unbegründet. Aus den im Beschwerdeverfahren vorgetragenen Gründen, auf deren Prüfung der Verwaltungsgerichtshof beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Sätze 1 und 6 VwGO), ergibt sich nicht, dass der Beschluss des Verwaltungsgerichts aufzuheben oder abzuändern wäre. Die vorzunehmende Abwägung der gegenseitigen Interessen geht demnach zulasten des Antragstellers aus.

### **17**

1. Beschwerdegegenstand ist allein die Baugenehmigung vom 16. November 2021 in der Fassung der Tekturgenehmigung vom 31. März 2022.

### **18**

Entgegen der Ansicht des Antragstellers handelt es sich bei der Baugenehmigung vom 25. August 2022 nicht um eine (weitere) Tektur der angefochtenen Baugenehmigung vom 16. November 2021 in der Fassung der Tektur vom 31. März 2022, sondern um eine Alternativgenehmigung für die Errichtung eines Bauvorhabens auf den beiden Baugrundstücken FINr. ...7 und ...8 Gemarkung B\* ... Abgesehen davon, dass die Beigeladene mit Unterlagen vom 29. Juli 2022 bereits keine Tektur beantragt, sondern einen neuen, eigenständigen Bauantrag eingereicht hat, liegt hinsichtlich des neu beantragten Bauvorhabens eine wesentliche Änderung gegenüber dem genehmigten Bauvorhaben vor. Wie sich aus den vorgelegten Behördenakten ergibt, unterscheidet sich das neue Bauvorhaben hierbei vom genehmigten Bauvorhaben insbesondere hinsichtlich Standort und Lage, Zahl der Gebäude, Grundfläche und Bauvolumen, so dass nicht mehr von einer Identität der Bauvorhaben ausgegangen werden kann (vgl. BayVGH, U.v. 26.10.2021 - 15 B 19.2130 - juris Rn. 28). Anhaltspunkte für eine Erledigung oder einen (teilweisen) Verzicht der Beigeladenen auf die Baugenehmigung vom 16. November 2021 in der Fassung vom 31. März 2022 wurden im Beschwerdeverfahren weder vorgetragen noch sind solche ersichtlich (vgl. Laser in Schwarzer/König, BayBO, 5. Auflage 2022, Art. 68 Rn. 64, Art. 69 Rn. 12); die Beigeladene hat damit die Wahl, welche Baugenehmigung sie realisieren will. Für das Beschwerdeverfahren bleibt damit ausschließlich die Baugenehmigung vom 16. November 2021 in der Fassung der Tektur vom 31. März 2022 Beschwerdegegenstand; eine Einbeziehung der Baugenehmigung vom 25. August 2022 kommt nicht in Betracht.

### **19**

2. Soweit der Antragsteller von einem Innenbereich ausgeht und anführt, das Verwaltungsgericht habe die Gebietseinstufung fälschlich offengelassen, führt dies nicht zum Erfolg der Beschwerde.

### **20**

Das Verwaltungsgericht hat die Gebietseinstufung offengelassen und sowohl bei Annahme einer Außenbereichslage als auch bei einer Lage des Bauvorhabens im Innenbereich eine Verletzung von

drittschützendem Bauplanungsrecht verneint (UA S. 6). Das Beschwerdevorbringen zu einer unangemessenen Beeinträchtigung der Rechte des Antragstellers bei Annahme einer Außenbereichslage ist damit unerheblich, zumal auch nicht dargelegt wird, dass und wie der Prüfungsmaßstab des Rücksichtnahmegebots, insbesondere bezüglich der geltend gemachten Staubimmissionen und einer erdrückenden Wirkung, sowie der behauptete Gebietsprägungserhaltungsanspruch zu unterschiedlichen Ergebnissen führen würden.

**21**

3. Der Antragsteller kann sich nicht auf einen Gebietsprägungserhaltungsanspruch berufen.

**22**

Das Vorbringen, der Antragsteller könne sich auf die Wahrung der typischen Prägung des Gebiets berufen (Gebietsprägungsanspruch oder Gebietsprägungserhaltungsanspruch), weil das Bauvorhaben den Charakter in Richtung Nachverdichtung entwickle und den prägenden Charakter des Baugebiets konterkariere und deshalb zu bodenrechtlichen Spannungen führe, verhilft der Beschwerde nicht zum Erfolg. Unabhängig davon, ob man einen solchen Anspruch überhaupt für denkbar hält, setzt sich der Antragsteller nicht damit auseinander, dass für ein behauptetes nachbarrechtswidriges Umschlagen von Quantität in Qualität das Bauvorhaben die Art der baulichen Nutzung derart erfassen oder berühren müsste, dass bei typisierender Betrachtung im Ergebnis ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets angenommen werden müsste. Zu den (strengen) Voraussetzungen oder Fallgruppen unter denen ein solcher Ausnahmefall angenommen werden könnte (vgl. BVerwG, U.v. 16.3.1995 - 4 C 3.94 - juris Rn. 17; BayVGh, B.v. 12.7.2022 - 15 CS 22.1437 - juris Rn. 17), verhält sich die Beschwerde nicht. Auf das - nicht drittschützende - Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die angeführte überbaubare Grundstücksfläche, kommt es hierbei nicht an.

**23**

Die Beschwerde zeigt auch nicht auf, dass das Bauvorhaben den vorhandenen Rahmen in derart unangemessener Weise überschreitet, dass es zu bodenrechtlichen Spannungen kommt. Das ist nur der Fall, wenn eine bauliche Massierung zu einer sowohl in der Höhe als auch in der Tiefe erheblichen Nachverdichtung der Bebauung kommen würde (vgl. BayVGh, B.v. 4.7.2016 - 15 ZB 14.891 - juris Rn. 11 f. m.w.N.). Die bloße Behauptung, die entstehende Bebauung löse die Prägung des Gebiets auf und habe Vorbildwirkung für die Nachbargrundstücke, genügt hierfür nicht und kann insbesondere die Unzumutbarkeit der Auswirkungen für den Antragsteller nicht belegen.

**24**

4. Aus dem Beschwerdevorbringen ergibt sich auch keine Rücksichtslosigkeit des Bauvorhabens gegenüber dem Antragsteller.

**25**

a) Eine Rücksichtslosigkeit ergibt sich nicht aus den vom Antragsteller geltend gemachten Staubimmissionen in Folge der Benutzung des Zufahrtsweges.

**26**

Es kann offenbleiben, ob sich der Antragsteller nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) überhaupt auf die von ihm angeführten Staubimmissionen durch die Benutzung des „nur geschotterten Weges“ FINr. ... Gemarkung B\* ... berufen kann. Denn als Eigentümer des Grundstücks FINr. ...1 Gemarkung B\* ... wird sein Grundstück ebenfalls durch diesen Weg erschlossen und der Weg von ihm zur Anfahrt seines südwestlich des Bauvorhabens gelegenen Wohngebäudes genutzt, während er dem Bauvorhaben die entsprechende Benutzung des Weges versagen will.

**27**

Ebenso kann ferner offenbleiben, ob die vom Antragsteller angeführten Staubimmissionen durch die Benutzung des „nur geschotterten Weges“ FINr. ... Gemarkung B\* ... überhaupt dem Bauvorhaben zuzurechnen sind. Denn bei dem Weg handelt es sich offensichtlich um die öffentliche Straße, die der Erschließung der Baugrundstücke dient und deren Benutzung im Rahmen der Widmung geregelt ist. Zwar ist die Frage einer ausreichenden Erschließung Gegenstand der Baugenehmigung, aber unabhängig davon, ob sich der Nachbar überhaupt auf eine fehlende oder unzureichende Erschließung berufen könnte (vgl. BayVGh, B.v. 25.3.2022 - 15 ZB 22.267 - juris Rn. 9 - Notwegerecht; B.v. 15.2.2022 - 15 CS 22.43 - juris Rn. 17 - vorhabenbedingte Überlastung), dürfte der Schutz vor Staubimmissionen durch die Benutzung

unbefestigter, öffentlicher Straßen nicht Gegenstand der Baugenehmigung sein. Insoweit ist eine Zurechnungsnorm für die vom Antragsteller geltend gemachten Staubimmissionen - anders als beispielsweise Nr. 7 Abs. 2 TA Lärm als Sonderregelung für den Verkehrslärm - weder ersichtlich noch vorgetragen.

## 28

Unabhängig davon hat das Verwaltungsgericht darauf abgestellt, dass die mit der Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze für ein Wohnbauvorhaben üblicherweise verbundenen Immissionen der zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen seien (UA S. 7, 10). Hiergegen ist nichts zu erinnern (vgl. BayVGh, B.v. 12.7.2022 - 15 CS 22.1437 - juris Rn. 19).

## 29

Jedenfalls ist aufgrund der Lage der Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten im Verhältnis zum Grundstück des Antragstellers nicht dargelegt, dass es zu den vom Antragsteller befürchteten erheblichen Staubimmissionen kommen könnte. Denn die Zufahrt zu Haus 4 erfolgt nach den genehmigten Plänen über den Weg FINr. ...2 Gemarkung B\* ..., der nordöstlich des Baugrundstücks FINr. ...5 Gemarkung B\* ... verläuft. Die Zufahrt zu Haus 4 hat dabei zum Grundstück des Antragstellers eine Entfernung von ca. 90 m und wird durch sämtliche genehmigten Gebäude abgeschirmt. Die Zufahrt zu den Grundstücken FINr. ...6 und ...7 Gemarkung B\* ... erfolgt nach den genehmigten Plänen über ein Wegegrundstück FINr. ...9 Gemarkung B\* ..., das im Süden in den Weg FINr. ... Gemarkung B\* ... mündet. Die Einmündung ist dabei vom Grundstück des Antragstellers ca. 40 m entfernt. Zudem sind sowohl das Wegegrundstück FINr. ...9 Gemarkung B\* ... als auch die Zufahrt bis zur Einmündung sowie die Garagen und Stellplätze auf der dem Antragsteller abgewandten Seite und werden durch die genehmigte Wohnbebauung abgeschirmt. Auch die Zufahrt zur Garage auf dem Grundstück FINr. ...8 Gemarkung B\* ... befindet sich auf der Nordseite des Baugrundstücks und damit zwischen dem genehmigten Wohngebäude und dem Grundstück des Antragstellers. Selbst wenn insoweit nur eine Entfernung von ca. 30 m besteht, ist zu berücksichtigen, dass das Antragstellergrundstück am Ende des Weges FINr. ... Gemarkung B\* ... liegt und damit keine „Vorbeifahrten“ stattfinden. Angesichts der angegebenen Entfernungen und der sich aus den vorliegenden Luftbildern ergebenden Situation, zeigt das Beschwerdevorbringen nicht auf, dass durch das genehmigte Bauvorhaben mit vier Wohneinheiten eine für den Antragsteller unzumutbare Situation entsteht.

## 30

b) Das Bauvorhaben hat gegenüber dem Antragsteller auch keine erdrückende Wirkung.

## 31

Das Verwaltungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass eine „erdrückende“ oder „einmauernde Wirkung“ nur bei nach Höhe und Volumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht komme (UA S. 9; vgl. BayVGh, B.v. 25.4.2022 - 15 ZB 22.908 - juris Rn. 11). Eine derartige Situation lässt sich weder dem Beschwerdevorbringen noch den genehmigten Plänen entnehmen. Das Verwaltungsgericht hat zudem die konkrete örtliche Situation, die tatsächlichen Abstände und die vorhanden sowie vorgesehene Bebauung bewertet (UA S. 10). Es hat dabei zu Recht auch auf eine Indizwirkung der Abstandsflächen abgestellt (vgl. BayVGh, B.v. 11.8.2021 - 15 CS 21.1775 - juris Rn. 28) und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das Bauvorhaben keine erdrückende Wirkung gegenüber dem Antragsteller habe. Das alleinige Abstellen des Antragstellers auf ein fehlendes Einfügen der überbaubaren Grundstücksfläche wegen einer behaupteten Veränderung des Gebietscharakters ist insoweit irrelevant, zumal sich nur zwei der vier Wohngebäude und getrennt durch den Weg auf FINr. ... Gemarkung B\* ... und das unbebaute Grundstück FINr. ...4 Gemarkung B\* ... nordöstlich „gegenüber“ dem Antragsteller befinden. Darüber hinaus liegt das gesamte Bauvorhaben nordöstlich des Antragstellers und verbleibt diesem im Süden und Westen ausreichender Freiraum. Den in den Akten befindlichen Licht- und Luftbildern sowie einer Gesamtschau der geschilderten örtlichen Gegebenheiten lässt sich nicht entnehmen, dass das Bauvorhaben derart übermächtig erscheint, dass das Gebäude des Antragstellers nur noch oder überwiegend wie eine von einem herrschenden Grundstück dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird.

## 32

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Da die Beigeladene im Beschwerdeverfahren einen eigenen Antrag gestellt hat und damit auch ein Kostenrisiko übernommen hat (vgl. § 154 Abs. 3

VwGO), entspricht es der Billigkeit, dass diese ihre außergerichtlichen Kosten erstattet erhält (§ 162 Abs. 3 VwGO).

### **33**

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5, 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

### **34**

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