

Titel:

Erfolgloser Eilantrag des Nachbarn gegen Neubau von Mehrfamilienhäusern

Normenkette:

BauGB § 33

BauNVO § 12 Abs. 2, § 15 Abs. 1 S. 2

VwGO § 86 Abs. 1

Leitsätze:

1. Gebäude im Übergangsbereich zum Außenbereich haben einen höheren Lärmpegel als gebietstypisch hinzunehmen. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 Abs. 2 BauNVO begründet für den Regelfall eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit der durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarbeschwerde, Neubau von Mehrfamilienhäusern, Gebot der Rücksichtnahme, Hochwassergefährdung, Lärmbeeinträchtigungen durch Stellplätze, Baugenehmigung, Nachbar, Amtsermittlungsgrundsatz, Bebauungsplan, Gebietserhaltungsanspruch, Hochwasser, Verkehrslärm, Übergangsbereich zum Außenbereich, Stellplätze und Garagen

Vorinstanz:

VG Augsburg, Beschluss vom 21.08.2025 – Au 5 S 25.1683

Tenor

- I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
- II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.
- III. Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren auf 7.500 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich als Nachbar gegen eine der Beigeladenen vom Landratsamt D* ... a.d. Donau erteilte Baugenehmigung zum Neubau von vier Mehrfamilienhäusern.

2

Mit Unterlagen vom 18. Februar 2025 beantragte die Beigeladene die Baugenehmigung zur Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit Carport, Stellplätzen und Fertigteilgaragen. Für das bisher unbebaute Baugrundstück, das im Westen, Norden und Osten an Grundstücke mit vorhandener Bebauung anschließt, stellt die Stadt Gundelfingen derzeit den Bebauungsplan „Oberer Ehla VI“ auf. Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets; der Satzungsbeschluss steht noch aus. Der westliche Teil des Baugrundstücks liegt zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberer Ehla“, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt und neu überplant werden soll. Das Grundstück des Antragstellers liegt außerhalb des Bebauungsplans „Oberer Ehla VI“, aber innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Oberer Ehla“. Es grenzt im Nordosten auf einer Länge von gut 10 m im Wesentlichen mit der vom Antragsteller errichteten Grenzgarage an das Baugrundstück. Beide Grundstücke liegen zudem innerhalb eines von einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) betroffenen Gebiets.

3

Mit Bescheid vom 10. Juni 2025 erteilte das Landratsamt die beantragte Baugenehmigung. Hiergegen erhob der Antragsteller Klage zum Verwaltungsgericht (Au 5 K 25.1682), über die noch nicht entschieden

ist. Gleichzeitig stellte er einen Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes, den das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 21. August 2025 ablehnte. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass durch das genehmigte Bauvorhaben weder der Gebietserhaltungsanspruch noch das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber dem Antragsteller verletzt werde. Hiergegen wendet sich der Antragsteller mit seiner Beschwerde.

4

Er ist der Ansicht, das Verwaltungsgericht habe gegen den Amtsermittlungsgrundsatz verstoßen, weil zwar sein Schriftsatz vom 19. August 2025 vom Verwaltungsgericht benannt sei, nicht aber seine Ausführungen im Schriftsatz vom 31. Juli 2025. Das Verwaltungsgericht verkenne, dass sein Grundstück massiv beeinträchtigt werde und er ein Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Zustands habe. Der Bebauungsplan „Oberer Ehla VI“ ermögliche eine grundlegend andere Bebauung des Vorhabengrundstücks als bisher. Das Verwaltungsgericht verkenne zudem die Hochwasserproblematik. Auch ein von einem Extremhochwasser betroffenes Gebiet stelle ein Überschwemmungsgebiet dar, das in seiner Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten sei. Die Bebauung führe zu einer unzumutbaren Verschärfung der Hochwassersituation seines Grundstücks. Durch Aufschüttungen auf dem Baugrundstück werde der Hochwasserabfluss erschwert und die Situation verändere sich derart negativ, dass sein Gebäude vollständig überflutet werde. Das Verwaltungsgericht verkenne auch, dass die erforderliche Planreife des Bebauungsplans „Oberer Ehla VI“, auf deren Grundlage die Baugenehmigung erteilt worden sei, nicht vorliege. Es gebe bislang keinen Satzungsbeschluss und über das gemeindliche Einvernehmen liege kein Beschluss des Stadtrats oder eines Ausschusses vor. Sein Gebietserhaltungsanspruch aus dem Bebauungsplan „Oberer Ehla“ bleibe daher erhalten. Ferner verkenne das Verwaltungsgericht auch die Lärmproblematik, weil es fehlerhaft davon ausgehe, dass nur sechs Stellplätze in Richtung des Antragstellers situiert seien, tatsächlich aber ein Parkplatz mit 57 Stellplätzen im Nahbereich des Antragstellers entstehe. Im Bebauungsplanverfahren sei nicht untersucht worden, welche und wie viele Fahrzeuge den Wendehammer östlich seines Grundstücks nutzten. Die schalltechnische Untersuchung weise mehrere Mängel auf und untersuche insbesondere Reflexionseffekte infolge von Gewerbelärmimmissionen nicht. Die angesetzten Fahrzeugbewegungen seien angesichts der Stellplatzzahl unrealistisch, weshalb bei Zugrundelegung einer höheren Zahl an Fahrbewegungen die Orientierungswerte nicht eingehalten werden könnten. Die Abwägungs- und Ermittlungsfehler, insbesondere in Bezug auf die Hochwassersituation und die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Bebauungsplanverfahren, führten zu einer qualifizierten Verletzung des Rücksichtnahmegebots. Schließlich werde seine Garagenwand an der Grundstücksgrenze unzumutbar durch Erschütterungen, Steinschläge, Spritzwasser, Streusalz und Abgase beeinträchtigt. Die Grenzwand sei an einer Grünfläche geplant gewesen, weshalb die nunmehrige Überplanung sein Vertrauen verletze.

5

Der Antragsteller hat beantragt,

6

den Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 21. August 2025 aufzuheben und die aufschiebende Wirkung der Klage vom 27. Juni 2025 gegen die der Beigeladenen mit Datum vom 10. Juni 2025 erteilte Baugenehmigung anzuordnen.

7

Der Antragsgegner hat beantragt,

8

die Beschwerde zu verwerfen.

9

Der Antragsteller setze sich nicht ausreichend mit den Erwägungen des Verwaltungsgerichts auseinander. Die Beschwerde enthalte dieselben rechtlichen und tatsächlichen Gesichtspunkte, die bereits erstinstanzlich umfassend vorgetragen worden seien, ohne diese in Beziehung zu den Entscheidungsgründen des Verwaltungsgerichts zu setzen. Die tatsächliche Sach- und Rechtslage werde nicht ausreichend berücksichtigt.

10

Die Beigeladene hat beantragt,

11

die Beschwerde zurückzuweisen.

12

Ein Verstoß gegen den Amtsermittlungsgrundsatz liege nicht vor, weil sich das Verwaltungsgericht mit dem Vortrag des Antragstellers jedenfalls inhaltlich auseinandergesetzt hat. Ein HQ_{extrem}-Gebiet sei nur eine Hochwassergefahrenfläche und habe keine rechtliche Aussagekraft als Überschwemmungsgebiet. Extreme Überflutungsereignisse dürften nicht in die Bewertung des Rücksichtnahmegebots eingestellt werden. Unabhängig davon liege hier keine unzumutbare Beeinträchtigung des Antragstellers vor, da sein Grundstück bei einem HQ_{extrem} auch schon bisher vollständig überschwemmt werde. Der Vortrag des Antragstellers zur fehlenden Planreife sei unbeachtlich; eine Rechtsposition des Antragstellers werde durch die Behandlung des Bauvorhabens im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens nicht aufgezeigt. Soweit der Antragsteller das Maß der baulichen Nutzung beanstande, sei dieses nicht drittschützend. In Bezug auf die Lärmimmissionen seien tatsächlich nur sechs Stellplätze in Richtung des Antragstellers situiert. Alle anderen Stellplätze würden nicht über den Wendehammer angefahren und teilweise durch Hauptgebäude und das Nebengebäude auf dem Grundstück des Antragstellers abgeschirmt. Reflexionen seien äußerst unwahrscheinlich, zumal diese ebenfalls durch das Nebengebäude des Antragstellers abgeschirmt würden. Selbst bei Zugrundelegung eines höheren Fahrverkehrs sei zu berücksichtigen, dass dieser weit ab vom Grundstück des Antragstellers und durch Gebäude abgeschirmt stattfinde. Abwägungsfehler des Bebauungsplans könnten im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung während der Planaufstellung nach § 33 BauGB nicht geltend gemacht werden. Auch eine Rechtsverletzung wegen der behaupteten Beeinträchtigung der Garagenwand des Antragstellers sei nicht ersichtlich. Der Antragsteller habe bewusst an die Grenze gebaut und die mit der Errichtung von notwendigen Stellplätzen für Wohnbauvorhaben üblicherweise verbundenen Belastungen seien hinzunehmen.

13

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

II.

14

Die Beschwerde bleibt erfolglos. Bei summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage, wie sie das Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes kennzeichnet, hat das Verwaltungsgericht den Antrag des Antragstellers zu Recht abgelehnt. Die allein zu prüfenden Beschwerdegründe (vgl. § 146 Abs. 4 Satz 3 und 6 VwGO) rechtfertigen keine Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses. Die vorzunehmende Abwägung der gegenseitigen Interessen geht zulasten des Antragstellers aus.

15

1. Soweit der Antragsteller eine Verletzung des Amtsermittlungsgrundsatzes (§ 86 Abs. 1 VwGO) durch das Verwaltungsgericht geltend macht, bleibt die Beschwerde erfolglos. Denn über die bloße Behauptung, das Verwaltungsgericht habe seinen Schriftsatz vom 31. Juli 2025 nicht berücksichtigt, hinaus legt der Antragsteller nicht dar, mit welchen entscheidungserheblichen Gesichtspunkten hieraus sich das Verwaltungsgericht nicht befasst haben soll. Im Übrigen kommt es nicht darauf an, ob das Verwaltungsgericht in den Gründen des Beschlusses das Datum des Schriftsatzes des Antragstellers zitiert oder nicht. Aus dem Beschluss ergibt sich jedenfalls, dass eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den vom Antragsteller angesprochenen Themen durch das Verwaltungsgericht erfolgt ist (vgl. z.B. BA S. 7 ff. zur fehlenden Planreife; BA S. 10 ff. zum Gebot der Rücksichtnahme mit zahlreichen unterschiedlichen Aspekten).

16

2. Der Vortrag, dem Bebauungsplan „Oberer Ehla VI“ fehle die notwendige Planreife i.S.d. § 33 BauGB und der Antragsteller sei in seinem Gebietserhaltungsanspruch verletzt, zeigt keine Verletzung nachbarschützender Rechte auf, die für den Erfolg der Nachbarlage erforderlich sind (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Denn das Verwaltungsgericht ist bei seiner Entscheidung alternativ von fehlender Planreife ausgegangen (BA S. 7 u.a.) und auch für diesen Fall zu dem Ergebnis gekommen, dass der Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes keinen Erfolg hat. Die Einwendungen des Antragstellers hierzu betreffen weitgehend keine drittschützenden Rechte und die Ausführungen zum Gebietserhaltungsanspruch sind angesichts des festgesetzten und des geplanten allgemeinen Wohngebiets nicht nachvollziehbar. Das

Verwaltungsgericht stellt darauf ab, dass das Wohnbauvorhaben der festgesetzten Art der baulichen Nutzung entspricht und der Antragsteller im Übrigen keinen gebietsübergreifenden Gebietserhaltungsanspruch hat (BA S. 7). Hiermit setzt sich Beschwerde nicht auseinander.

17

3. Das Bauvorhaben verletzt voraussichtlich auch nicht das Gebot der Rücksichtnahme zulasten des Antragstellers.

18

Die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängen wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C 1.04 – juris Rn. 22; BayVGh, B.v. 11.6.2024 – 15 ZB 24.342 – juris Rn. 11). Hiervon ist das Verwaltungsgericht zutreffend ausgegangen (BA S. 10).

19

a) Das Vorbringen des Antragstellers, die rechtlichen Anforderungen für Überschwemmungsgebiete gem. §§ 76 ff. WHG seien auch für den Fall eines HQ_{extrem} anzuwenden, geht fehl. Denn für die Ermittlung der Überschwemmungsgebiete i.S.d. § 76 Abs. 1 WHG ist gem. Art. 46 Abs. 2 Satz 1 BayWG ein Hochwasserereignis zugrunde zu legen, das statistisch einmal in 100 Jahren (HQ₁₀₀) zu erwarten ist (vgl. Rossi in Sieder/Zeitler, BayWG, Stand März 2025, Art. 46 Rn. 14). Unabhängig davon geht das Verwaltungsgericht davon aus, dass das Grundstück des Antragstellers bereits bisher vollständig überflutet wird und sich die Grundstücke in genau der gleichen wasserrechtlichen Situation befinden (BA S. 11). Dem tritt der Antragsteller nicht substantiiert entgegen. Die bloße Behauptung einer massiv negativen Veränderung genügt hierfür nicht.

20

b) Die vom Antragsteller angeführten Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm und in Folge von Schallreflexionen führen ebenfalls nicht zum Erfolg der Beschwerde.

21

Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt, dass es auf Grundlage der Lagepläne wenig plausibel erscheint, dass Schallemissionen der südlich und südöstlich der Bauvorhaben situierten Gewerbebetriebe im Wege der Reflexion an den Fassaden der geplanten Gebäude eine nennenswerte zusätzliche Lärmbelastung am Wohngebäude des Antragstellers hervorrufen werden. Es begründet dies mit der Lage und der Situierung der Baukörper, der Emissionsquellen und des Gebäudes des Antragstellers sowie der teilweise lärmabschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude gegenüber weiteren Emissionsquellen. Das Verwaltungsgericht stellt zudem darauf ab, dass das Gebäude des Antragstellers im Übergangsbereich zum Außenbereich liegt und deshalb höhere Lärmpegel als gebietstypisch hinzunehmen hat (BA S. 13). Abgesehen davon, dass sich die Beschwerde hiermit nicht auseinandersetzt, ist hiergegen auch nichts zu erinnern (vgl. BVerwG, B.v. 12.1.2015 – 4 BN 18.14 – juris Rn. 30).

22

In Bezug auf den Verkehrslärm stellt das Verwaltungsgericht zutreffend darauf ab (BA S. 13), dass die allgemeine Zulässigkeit der Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 2 BauNVO für den Regelfall eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit der durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen begründet (vgl. BVerwG, B.v. 20.3.2003 – 4 B 59.02 – juris Rn. 6). Anhaltspunkte dafür, dass dies trotz der Zufahrt zu den geplanten Mehrfamilienhäusern, die sich getrennt durch ein weiteres Wohngrundstück nördlich des Grundstücks des Antragstellers befindet, dem geplanten Wendehammer, der ausweislich der genehmigten Pläne lediglich sechs Stellplätze im Süden des Baugrundstücks erschließt, während weitere Stellplätze deutlich abgewandt vom Gebäude des Antragstellers situiert und erschlossen werden, sowie der Abschirmung durch das Nebengebäude des Antragstellers anders zu beurteilen sein könnte, sind weder dargelegt noch ersichtlich. Der Antragsteller vermischt mit seinem Beschwerdevorbringen insgesamt seine Einwendungen gegen den Bebauungsplan, legt aber damit keine unzumutbare Beeinträchtigung durch das genehmigte Bauvorhaben dar.

23

c) Auch mit den Einwendungen zu Ermittlungsdefiziten und Abwägungsfehlern vermischt der Antragsteller das Bauleitplanverfahren mit dem konkreten Baugenehmigungsverfahren. Behauptete Ermittlungs- und Abwägungsfehler im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht geeignet, eine unzumutbare Rechtsbeeinträchtigung des Antragstellers darzulegen, zumal das Verwaltungsgericht das Bauvorhaben auch unter dem Gesichtspunkt der Unwirksamkeit des Bebauungsplans (BA S. 7 ff.) und das Rücksichtnahmegebot umfassend (BA S. 10 ff.) geprüft hat.

24

d) Die geltend gemachten Beeinträchtigungen der Garagenwand an der Grundstücksgrenze (Erschütterungen, Steinschläge, Spritzwasser, Streusalz und Abgase) führen ebenfalls nicht zum Erfolg der Beschwerde.

25

Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt, dass die Baugenehmigung im Hinblick auf die vom Antragsteller geltend gemachten Beeinträchtigungen infolge der Nutzung des Wendehammers gem. Art. 68 Abs. 5 BayBO unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt wird (BA S. 15). Soweit der Antragsteller hiergegen anführt, er habe ein schutzwürdiges Interesse, von der Überlastung eines sein Grundstück erschließenden Weges in Folge der Aufstellung eines Bebauungsplans für eine neues Baugebiet verschont zu bleiben, geht dies schon deswegen fehl, weil sein Grundstück nicht über den geplanten Wendehammer erschlossen wird. Unabhängig davon übersieht der Antragsteller, dass der Wendehammer nicht Gegenstand der angefochtenen Baugenehmigung ist und sein Vorbringen zur Beibehaltung des bisherigen Zustands auf die Berücksichtigung abwägungserheblicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung, nicht aber im Rahmen einer Nachbaranfechtungsklage zielt.

26

Mangels Erfolgsaussichten in der Hauptsache fällt die Interessenabwägung damit auch im Beschwerdeverfahren zu Lasten des Antragstellers aus.

27

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Da die Beigeladene im Beschwerdeverfahren einen 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).

28

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5, 9.6.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, das im Hinblick auf die Bebauung mit mehreren Gebäuden bereits über den unteren Rahmenwert hinausgegangen ist; eine weitere Erhöhung auf die vom Antragsteller angeregten 10.000 Euro erscheint nicht angezeigt (vgl. BayVGh, B.v. 4.1.2021 – 15 C 20.2948 – juris Rn. 14).

29

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