VGH München, Beschluss v. 25.03.2026 – 2 ZB 25.1612

Titel:

Erfolgloser Berufungszulassungsantrag eines Nachbarn wegen Baugenehmigung für ein Wohnheim für Asylsuchende

Normenketten:

VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1
BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 5
BauNVO § 8

Leitsätze:

1. Die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan hat grundsätzlich nachbarschützende Wirkung zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet. (Rn. 5) (redaktioneller Leitsatz)
2. Befinden sich das klägerische Grundstück und die Vorhabengrundstücke zwar im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans, liegen aber nicht in demselben Baugebiet, kann nicht auf das Plangebiet und damit nicht auf den gesamten Geltungsbereich eines Bebauungsplans, in dem mehrere Baugebiete zusammengefasst sind, abgestellt werden. (Rn. 6) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gebietserhaltungsanspruch, Gemeindebedarfsfläche, Gewerbegebiet, Nachbarschutz, Baugebiet, Gemeinbedarfsfläche, Rücksichtnahmegebot, Bebauungsplan, Drittschutz, Berufungszulassungaantrag, ernstliche Richtigkeitszweifel, Nachbarklage, Bauplanungsrecht, Asylbewerberwohnheim, Gebietserhaltungsanspruchs

Vorinstanz:

VG Augsburg, Urteil vom 16.07.2025 – Au 4 K 25.174

Fundstellen:

BayVBl 2026, 560
LSK 2026, 5108

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungszulassungsverfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf 10.000, – Euro festgesetzt.

Gründe

1
Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, weil der allein geltend gemachte Zulassungsgrund nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO nicht vorliegt.

2
1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet im Rahmen der dargelegten Zulassungsgründe keinen ernstlichen Zweifel an seiner Richtigkeit (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Die Klägerin kann als Nachbarin des Bauvorhabens die streitgegenständliche Baugenehmigung vom 18. Dezember 2024 für ein Wohnheim für Asylsuchende nur dann erfolgreich angreifen, wenn öffentlichrechtliche Vorschriften verletzt sind, die auch ihrem Schutz dienen (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Dies ist hier nicht der Fall.

3
Das Verwaltungsgericht ist davon ausgegangen, dass sich die Klägerin auf eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs schon nicht berufen kann, jedenfalls aber eine solche Verletzung ebenso wie eine des Rücksichtnahmegebots zu Lasten der Klägerin nicht vorliegt.

4
1.1. Die Annahme des Erstgerichts, die Klägerin könne sich schon nicht auf den Gebietserhaltungsanspruch berufen, ist zulassungsrechtlich nicht zu beanstanden.

5
Dieser gibt einem Grundstückseigentümer in einem wie hier durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unzulässige Vorhaben – unabhängig von spürbaren und nachweisbaren Beeinträchtigungen – zur Wehr zu setzen (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – BVerwGE 94, 151; BayVGH, B.v. 9.10.2012 – 2 ZB 11.2653 – juris Rn. 4; B.v. 21.3.2023 – 2 ZB 22.639 – juris Rn. 7). Denn die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan hat grundsätzlich nachbarschützende Wirkung zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – BVerwGE 94, 151; U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – BVerwGE 101,364; B.v. 18.12.2007 – 4 B 55.07 – BayVBl 2008, 765). Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlichrechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbar durchsetzen (vgl. BVerwG, U.v. 11.5.1989 – 4 C 1.88 – BVerwGE 82, 61; B.v. 18.12.2007- 4 B 55.07 – BayVBl 2008, 765). Dadurch werden die Planbetroffenen im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – BVerwGE 94, 151; B.v. 18.12.2007 – 4 B 55.07 – BayVBl 2008, 765). Der so genannte Gebietserhaltungsanspruch greift daher nur innerhalb desselben Baugebiets (vgl. OVG NW, B.v. 28.11.2002 – 10 B 1618/02 – juris Ls 1 und Rn. 5 m.w.N.). Daher besteht ein vergleichbares wechselseitiges Austauschverhältnis, das ebenfalls kraft Bundesrechts bauplanungsrechtlichen Nachbarschutz begründet, in der Regel nicht zwischen dem Eigentümer von Grundstücken, für die eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist, und Grundeigentümern eines benachbarten Baugebiets (vgl. OVG Hamburg, B.v. 25.3.2014 – 2 Bs 43/14 – juris Rn. 5; jeweils für den Fall eines Allgemeinen Wohngebietes, das an eine Gemeindebedarfsfläche angrenzt VGH BW, B.v. 14.10.1999 – 8 S 2396/99 – juris Rn. 3; B.v. 21.1.2019 – 8 S 2441/18 – juris Rn. 8; für den Fall eines Reinen Wohngebiets und einer Gemeindebedarfsfläche NdsOVG, B.v. 12.3.2009 – 1 LA 184/06 – juris Rn. 13). Für eine Vergleichbarkeit fehlt es schon daran, dass es für die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf weder im Baugesetzbuch noch in der Baunutzungsverordnung Nutzungsbeschränkungen wie in einem Baugebiet gibt (vgl. VGH BW, B.v. 21.2019 – 8 S 2441/18 – juris Rn. 9; OVG Hamburg, B.v. 30.1.1992 – Bs II 137/91 – juris Rn. 22). Dementsprechend kommt der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB grundsätzlich auch keine drittschützende Wirkung zu (vgl. OVG Hamburg, B.v. 30.1.1992 – Bs II 137/91 – juris Rn. 22; Söfker/Wienhues in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand August 2025, § 9 Rn. 65).

6
Gemessen an diesen Maßstäben hat das Verwaltungsgericht zutreffend festgestellt, dass eine Geltendmachung des Gebietserhaltungsanspruchs durch die Klägerin hier ausscheidet. Denn das klägerische Grundstück und die Vorhabengrundstücke befinden sich zwar im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans. Allererdings liegen die Vorhabengrundstücke nicht in demselben Baugebiet wie das der Klägerin. Für die Vorhabengrundstücke ist eine Gemeindebedarfsfläche (Festplatz) im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt; für das übrige Plangebiet, wozu auch das klägerische Grundstück gehört, gilt die Festsetzung „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO. Insoweit kann nach den obigen Grundsätzen nicht auf das Plangebiet und damit nicht auf den gesamten Geltungsbereich eines Bebauungsplans, in dem mehrere Baugebiete zusammengefasst sind, abgestellt werden, wie die Klägerin meint. Insbesondere ist der Zeichenerklärung zum einschlägigen Bebauungsplan (elektr. VG-Akte Bl. 81 ff) zu entnehmen, dass die dargestellte Perlkette unmissverständlich die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wiedergeben soll (vgl. Nr. 2, Art der baulichen Nutzung) und damit hier die Gemeindebedarfsfläche (Festplatz) von dem im Übrigen festgesetzten Gewerbegebiet trennt. Es handelt sich bei der Perlkette – entgegen der klägerischen Auffassung – auch nicht um die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die im Bebauungsplan zeichnerisch als Linie mit Strichen (vgl. Nr. 4, Bauweise) dargestellt werden.

7
Auch vermag die Klägerin mit ihrem Vorbringen nicht zu überzeugen, dass hier ausnahmsweise die Plangeberin den Planbetroffenen auch im Verhältnis zur Gemeindebedarfsfläche Nachbarschutz gewähren wollte. Für die Festsetzungen eines Bebauungsplans ist jeweils im Wege der Auslegung zu ermitteln, ob

und inwieweit die jeweilige Festsetzung Drittschutz vermitteln will (vgl. BVerwG, U.v. 19.9.1986 – 4 C 8.84 – juris Rn. 14; B.v. 9.10.1991 – 4 B 137.91 – juris Rn. 17). Zutreffend hat das Verwaltungsgericht in diesem Zusammenhang ausgeführt, dass sich hierfür keine Anhaltspunkte aus dem Bebauungsplan noch dessen Begründung oder Entstehungsgeschichte entnehmen lassen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die von der Plangeberin vorgenommene Zweckbestimmung „Festplatz“ der Allgemeinheit dienen soll (vgl. zu Gemeindebedarfsflächenfestsetzung „Kindergarten und Grundschule“ VGH BW, B.v. 21.1.2019 – 8 S 2441/18 – juris Rn. 11). Indes zeigt die Zulassungsschrift nicht nachvollziehbar auf, inwiefern mit der ihrer Verwirklichung dienenden Festsetzung gleichzeitig ein „Schutz“ der Planbetroffenen vor Beeinträchtigungen bezweckt werden sollte. Dies gilt vor allem für ihren Vortrag, dass der Planungswille auf die Sicherung der „Gemeindebedarfsflächen“ vor extensiver Nutzung wegen vorhandener Altlasten gerichtet sei und daher mit einem erhöhten Vertrauensschutz für die Planbetroffenen einhergehe. Insoweit erschließt sich schon nicht, weshalb dieser Umstand den Grundstückseigentümern einen Drittschutz vermitteln sollte.

8
1.2. In Anbetracht der obigen Ausführungen unter Nr. 1.1. kommt es nicht mehr auf das klägerische Vorbringen zur Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs an.

9
1.3. Die weitere erstgerichtliche Annahme, dass durch das Vorhaben nicht das Gebot der Rücksichtnahme zu Lasten der Klägerin verletzt wird, greift die Klägerin schon nicht an. Ein solcher Verstoß ist im Übrigen auch nicht erkennbar.

10
2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst (§ 162 Abs. 3 VwGO). Im Berufungszulassungsverfahren sind die außergerichtlichen Kosten eines Beigeladenen in der Regel nicht aus Billigkeitsgründen der unterliegenden Partei aufzuerlegen (vgl. BayVGH, B.v. 11.10.2001 – 8 ZB 01.1789 – BayVBl 2002, 378). Ein Ausnahmefall ist vorliegend nicht gegeben.

11
Die Streitwertentscheidung folgt aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG.

12
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).