

Kurzfälle zum Gebietserhaltungsanspruch - Lösungen

Fall 1:

Nachbar N wird Erfolg haben, da eine Diskothek als Vergnügungsstätte nicht der Regelbebauung nach § 9 II BauNVO entspricht. Auch eine Ausnahmebebauung gem. § 31 I BauGB i.V.m. § 9 III BauNVO kommt nicht in Betracht. Das Bauvorhaben ist weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig, der allgemeine Gebietserhaltungsanspruch ist verletzt, so dass es auch irrelevant ist, dass das Grundstück des N nicht in unmittelbarer Nähe zum Grundstück des B liegt (angelehnt an BVerwG Urteil vom 24.02.2000 - 4 C 23.98).

Fall 2:

Da der B-Plan funktionslos geworden ist, kommt § 34 II BauGB i.V.m. § 3 BauNVO in Betracht. Eine Regelbebauung gem. § 3 II BauGB kommt nicht in Betracht. Aber auch eine Ausnahmebebauung gem. §§ 34 II, 31 I BauGB i.V.m. § 3 III Nr. 2 BauNVO kommt nicht in Betracht, da die Schwimmhalle nur den Bewohnern dieses Grundstücks zur Verfügung stehen soll. Ein Drittrechtsbehelf wird daher Erfolg haben, da der allgemeine Gebietserhaltungsanspruch verletzt ist (angelehnt an: BVerwG, 28.04.2004 - 4 C 10.03).

Fall 3:

Hier könnte das Vorhaben ausnahmsweise nach §§ 34 II, 31 I BauGB i.V.m. § 4 III Nr. 2 BauNVO als nicht störender Gewerbebetrieb zulässig sein. Im konkreten Fall hat das Gericht aber festgestellt dass das Vorhaben gebietsunverträglich im allgemeinen Wohngebiet ist, der spezielle Gebietserhaltungsanspruch ist verletzt, so dass der Drittrechtsbehelf Erfolg hatte (angelehnt an: BVerwG Beschluss vom 25.03.2004 - 4 B 15.04).

Fall 4:

Das Vorhaben könnte zunächst gem. § 31 I BauGB i.V.m. § 4 III Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Im konkreten Fall ging das Gericht aber von einer Gebietsunverträglichkeit aus, da die Fahrbewegungen bezogen auf den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets störend wirken, so dass ein spezieller Gebietserhaltungsanspruch besteht (angelehnt an: BVerwG Urteil vom 21.03.2002 - 4 C 1.02).

Fall 5

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Tischlerwerkstatt typischer Weise keine zulässige Ausnahmebebauung gem. § 31 I BauGB i.V.m. § 4 III Nr. 2 BauNVO, da die Tischlerwerkstatt üblicher Weise als störend anzusehen ist (im Gegensatz zu Bäckern, Schustern, Scheidern, etc.). Eigentümer im selben Plangebiet könnten sich also dagegen zur Wehr setzen.

In diesem Fall geht es aber um den sog. gebietsübergreifenden Drittschutz, insbes. um den gebietsübergreifenden Gebietserhaltungsanspruch. Ein solcher ist grundsätzlich nicht anerkannt. Da sich die Grundstücke der Beteiligten nicht im selben Gebiet befinden, kann hier auch keine bau- und bodenrechtliche Schicksalsgemeinschaft entstehen. Daher hat Nachbar N im Fall 5 a) keinen Erfolg mit seinem Drittrechtsbehelf, er ist nicht in drittschützenden Normen verletzt auch wenn die Baugenehmigung objektiv rechtswidrig ist.

Im Fall 5 b) besteht die Besonderheit, dass die angrenzenden Gebiete dieselbe Festsetzung erfahren haben. Es ist daher Zufall, dass es zwei Baugebiete sind. Die Stadt hätte ursprünglich auch schon die gesamte Fläche in einem B-Plan als Wohngebiet ausweisen können. Daher ist in diesem Fall ein ausnahmsweise ein gebietsübergreifender Gebietserhaltungsanspruch anzunehmen, so dass N mit seinem Drittrechtsbehelf Erfolg haben wird (angelehnt an BVerwG Beschl. v. 10.01.2013 - BVerwG 4 B 48.12).