

Bauvorhaben

Gepräge des Gebiets muss erhalten bleiben

Bei größeren Bauvorhaben stellt sich immer die Frage, ob das Vorhaben das Erscheinungsbild seines Umfeldes, das besondere Gepräge des Baugebiets, erheblich verändern würde. Denn dann könnten Nachbarn möglicherweise gegen das Vorhaben angehen.

Das Hamburgische Oberverwaltungsgericht (OVG) hat Nachbar-eigentümern einen Anspruch auf „... Aufrechterhaltung der typischen Prägung des Baugebiets ...“ zugesprochen und damit dem Nachbarschutz eine deutlich verstärkende Komponente hinzugefügt. Die diesen Entscheidungen (Nord-ÖR 2009, 308 und 310; HbgGE 2009, 255) zugrundeliegenden Überlegungen sind der gegenwärtige Endpunkt der langen Entwicklung des baurechtlichen Nachbarschutzes.

Schon immer stellte sich anlässlich der Errichtung einer raumbedeutsamen Anlage die Frage nach der Lösung des „Raumnutzungskonflikts“ – also nach dem Ausgleich der Interessen des Betreibers der Anlage und denen von betroffenen Dritten. Theoretisch wurde dieses Problem eingebunden in die Frage, unter welchen Voraussetzungen Drittbeteiligten rechtlich durchsetzbare Einflüsse auf das Vorhaben zustehen können, insbesondere auch deshalb, um unnötige Klagen eben gerade nicht persönlich Betroffener auszuschließen.

Neben aus gezielt nachbarschutzbe- wehrten Festsetzungen des Plans (Bei- spiel: Gebäudehöhe als Abschattungs- und Einblickschutz und Beschränkung auf störungsfreies Kleingewerbe) herleit- baren Ansprüchen hat das Bundesverwal- tungsgericht (BVerwG) nach 1993 diesen „generellen“ Nachbarschutz ausgeweitet, indem Eigentümern eines Plangebietes das Recht eröffnet wurde, die Einhaltung der in einem Bebauungsplangebiet fest- gesetzten oder in einem unbeplanten Gebiet durchgängig vorgefundenen Nut- zungsart einzufordern.

Was genau eingefordert werden kann, wird wiederum definiert in Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Trotz die- ses ausgeklügelten Nachbarschutzsys- tems blieb insofern ein Unbehagen, als ein Verstoß gegen die in einem Plan fest- gesetzten Maße (§§ 16 ff. BauNVO) wie etwa die festgesetzte Zahl der Vollge- schosse oder die Zahl der Wohnungen stets sanktionslos war. Dies galt in Ham- burg für ältere städtebauliche Pläne so- wieso und wurde auch für jüngere Pläne beibehalten.

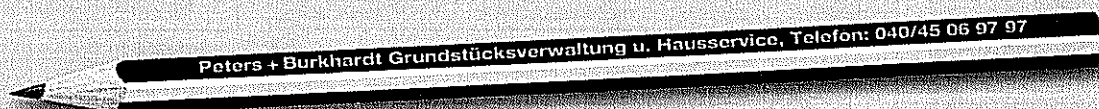
Allerdings war dieser Ausschluss der Nachbarschutzwirkung von Maßfestset- zungen und anderer Kriterien nie ganz unumstritten, heißt es doch in der das Rücksichtnahmegebot konkretisierenden Vorschrift des § 15 Abs. 1 BauNVO, dass grundsätzlich zulässige bauliche Anlagen dann unzulässig sind, „... wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbe- stimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen.“ Da also auch der Umfang der Anlage eine Rolle spielt, kann dieser bei Überlegungen zum Nachbarschutz nicht gänzlich außer Acht bleiben, und dementsprechend hatte das BVerwG (NVwZ 2002, 1384) schon vor längerem konstatiert: „§ 15 Abs. 1 BauNVO enthält nicht nur das Gebot der Rücksichtnahme, sondern vermittelt auch einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prä- gung eines Baugebiets“. Dieser Gedanke ist nunmehr vom OVG aufgegriffen wor- den und es stellt klar, dass der „... in Bau- stufenplangebietes entsprechend anwend- bare § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO auch einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung des Baugebiets ...“ vermittelt und dass eine diesen Grund- sätzen widersprechende Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) „... den Anspruch anderer Grundstückseigentümer im Baugebiet auf Aufrechterhaltung seiner typischen Prägung ...“ verletzen kann. Dabei ist allerdings nicht nur auf die „typisieren- den Regelungen“ der BauNVO abzustel- len, sondern es muss zur Bestimmung der Eigenart des Gebiets „... zusätzlich auch die jeweilige örtliche Situation be- rücksichtigt werden ...“.

Dr. Thomas Fraatz-Rosenfeld
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
www.anwaelte-ilstertal.de

»Unser Motto: wenn schon, dann richtig.«

Christian und Henning Peters, Geschäftsführer von Peters + Peters

Seit 1997 vermittelt Peters + Peters Wohn- und Anlageimmobilien in Hamburg. Darüber hinaus betreut die Peters + Burkhardt Grundstücksverwaltung Eigentümergemeinschaften, Mietshäuser, Gewerbeobjekte und Immobilien zur Kapitalanlage. Und auf Wunsch übernimmt der Peters + Burkhardt Hausservice sämtliche Instandhaltungs- und Pflegearbeiten für Ihre Immobilie – von A wie Austausch bis Z wie Zaunpflege. Welche Dienstleistung Sie also auch immer benötigen: Anruf genügt.



www.pipimmo.de

PETERS PETERS



Peters + Peters Wohn- und Anlagenservice, Inc. GmbH, Maltesweg 22, 20148 Hamburg