

Gebot der Rücksichtnahme kein Allzweckrecht gegen neue Bauvorhaben

Eigentümer umliegender Grundstücke können Rücksichtnahme nur insoweit fordern, als auch die bauliche Nutzung ihres eigenen Grundstücks zur Bestimmung der näheren Umgebung beiträgt oder jedenfalls selbst davon geprägt wird. Verkehrsflächen stehen für eine Bebauung indes nicht zur Verfügung.

OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 27.05.2019 – 10 A 1618/17

Problem/Sachverhalt

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Grundstücks, über das ein Teil einer Bahnstrecke mit einem Bahnübergang verläuft. Für das angrenzende Grundstück erteilte die Beklagte eine Baugenehmigung für die Errichtung eines SB-Marktes mit 799 qm Verkaufsfläche und einer Stellplatzanlage. Für den Kundenverkehr ist eine Zu- und mit Anschluss an die Q.-straße vorgesehen.

Die Klägerin machte nun geltend, dass an der Räumstrecke eines Bahnübergangs keine Zuwegungen zulässig seien. Das Vorhaben füge sich auch nicht im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB in die nähere Umgebung ein und verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Der durch das Vorhaben ausgelöste öffentliche Verkehr verändere die Situation nachträglich zu Lasten der Anlieger. Er berge die Gefahr eines Rückstaus auf dem Bahnübergang. Die Räumstrecke von 25 m werde jedenfalls im Begegnungsfall mit LKW eingeschränkt. Dabei sei unerheblich, dass sich die Gefahr nur realisiere, wenn sich die Verkehrsteilnehmer durch das Überqueren der durchgezogenen Linie an der Q.-straße ordnungswidrig verhielten. Die Gefährdungslage mache einen dauerhaften Sicherungsposten und verlängerte Schließzeiten der Schrankenanlage erforderlich. Das Eisenbahnbundesamt habe eine konkrete Gefahr sowohl für den Eisenbahnbetrieb als auch für die Straßenverkehrsteilnehmer festgestellt.

In erster Instanz hob das VG die Baugenehmigung auf. Sie verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme, indem sie zu einer der Klägerin nicht zumutbaren Gefahr für die Sicherheit des Personen- und Güterverkehrs an dem Bahnübergang führe. Gegen das Urteil wehrten sich die Beklagte und die Beigeladene Bauherrin mit der Berufung.

Entscheidung

Mit Erfolg! Das OVG Münster geht zu Lasten der klagenden Nachbarin von der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung aus. Ein Anspruch auf Wahrung des Gebots der Rücksichtnahme könnte die Klägerin nicht herleiten. Im planungsrechtlichen Innenbereich gehe dieses Gebot in dem Begriff des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“ auf. Das Grundstück gehöre indes als Verkehrsfläche nicht zur maßgeblichen näheren Umgebung, so dass sie auch keinen Anspruch auf Wahrung des Gebots der Rücksichtnahme herleiten könne. Eigentümer umliegender Grundstücke könnten Rücksichtnahme nur insoweit fordern, als auch die bauliche Nutzung ihres eigenen Grundstücks zur Bestimmung der näheren Umgebung beitrage oder jedenfalls selbst davon geprägt werde. Verkehrsflächen stünden für eine Bebauung indes nicht zur Verfügung stehen.

Praxishinweis

Das Gebot der Rücksichtnahme ist oftmals Einfallstor nachbarlicher Abwehransprüche gegen unliebsame Vorhaben und stellt insoweit ein Risiko für jeden Bauherrn dar. Ist das Gebot der Rücksichtnahme verletzt, wird die Baugenehmigung gerichtlich aufgehoben – aufgrund der erheblichen gerichtlichen Verfahrensdauern kann ein Bauvorhaben unter Umständen zu diesem Zeitpunkt bereits weitgehend oder auch gänzlich fertiggestellt sein. Das Urteil des OVG Münster grenzt den Personenkreis, der sich auf das Rücksichtnahmegebot berufen kann, nun deutlich ein: nicht allein das Eigentumsrecht ist ausreichend, sondern das Grundstück muss zusätzlich auch eine bauplanungsrechtliche Bedeutung aufweisen. Es stellt klar, dass das Gebot der Rücksichtnahme nicht zu jeglicher Konfliktlösung herangezogen werden kann – es muss sich um einen spezifischen bebauungsrechtlichen Konflikt handeln.

Das Urteil erhöht die Rechtssicherheit für den Bauherrn und ist daher im Sinne der Investitionssicherheit zu begrüßen.

IBR-Beitrag: Entscheidungsbesprechung

*RA und FA für Verwaltungsrecht Dr. Alexander
Beutling, Köln*